**ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_\_\_-NT-ПО**

участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу:

г. Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 32, (северо-западнее пересечения с Планерной улицей)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Этап \_\_\_\_

г. Санкт-Петербург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «РосСтройИнвест»,** ИНН 7813475980, КПП 781301001, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 05 июля 2010г., свидетельство о государственной регистрации серия 78 №007767338, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за Основным государственным регистрационным номером 1107847210657, расположенное по адресу: 197198, г. Санкт-Петербург, проспект Добролюбова, дом 17, литера С, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*,***«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, семейное положение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Дольщик», совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
   1. **«Объект»** - создаваемое недвижимое имущество, сведения о котором указаны в п.2.3 Договора.
   2. «**Земельный участок»** – земельный участок с кадастровым номером 78:34:0428601:1343, площадью 63 080 кв.м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 32, (северо-западнее пересечения с Планерной улицей), принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 2 марта 2018 г.
   3. **«Федеральный закон №214-ФЗ»** - Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании Разрешения на строительство №78-015-0612-2018, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 18 мая 2018 г., Проектной декларации, включающей в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещенной в установленном действующим законодательством РФ порядке, Положительного заключения № 211/2018 от 28.06.2018 г., выданного Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга.
   4. **«Квартира»** - жилое помещение, входящее в состав Объекта, подлежащее передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в срок, указанный в настоящем Договоре.
2. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику входящую в состав Объекта квартиру (далее – «Квартира»), а Дольщик обязуется уплатить обусловленнуюДоговором цену и принять Квартиру. Плановый срок окончания строительства Объекта – до 31 декабря 2020 г.
   2. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по окончании срока строительства Объекта, указанного в п.2.1 Договора, в срок не позднее 30 июня 2021 г. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно в любое время после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
   3. План Квартиры, отображающий в графической форме расположение друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов, террас), а также расположение Квартиры в составе Объекта приведен в Приложении №4 к настоящему Договору.

Основные характеристики Квартиры:

|  |  |
| --- | --- |
| Объект |  |
| Адрес |  |
| Секция |  |
| Этаж |  |
| Строительные оси |  |
| Условный номер |  |
| Назначение Квартиры | жилое помещение |
| Количество комнат |  |
| Площадь комнаты-1 (кв.м.) (для студий - включая кухонную зону) |  |
| Площадь комнаты-2 (кв.м.) |  |
| Площадь комнаты-3 (кв.м.) |  |
| Общая площадь Квартиры  (без балконов, лоджий, террас) (кв.м.) |  |
| Жилая площадь Квартиры (кв.м.) |  |
| Количество помещений вспомогательного использования |  |
| Площадь помещений вспомогательного использования (кв.м.): |  |
| Кухня |  |
| Коридор |  |
| Гардеробная |  |
| Ванная |  |
| Туалет |  |
| Совмещенный санузел |  |
| Наличие и количество балконов (лоджий, террас) |  |
| Площадь балкона (лоджии, террасы) (кв.м.) |  |

Указанные выше характеристики Квартиры являются проектными.

После ввода Объекта в эксплуатацию общая площадь Квартиры считается равной площади Квартиры, указанной либо в Техническом плане Объекта в составе Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, либо - в Едином государственном реестре недвижимости (далее – «ЕГРН»). При этом Стороны согласовали, что общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от проектной общей площади Квартиры 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 Договором. Также Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры изменение площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас) в пределах 5 (пяти)% от общей площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас), как в большую, так и в меньшую сторону. Кроме того, Стороны согласовали, что изменение площади, наименования лоджии/балкона/террасы не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры.

План Квартиры (Приложение №4) используется исключительно для целей отображения места расположения Квартиры на плане этажа в составе Объекта. Стороны согласовали, что на Плане Квартиры не подлежит отображению действительное (в масштабе) расположение оконных и дверных проемов, перегородок, светопрозрачных конструкций, а также - не подлежит отображению действительное отображение инженерных систем и сетей. План Квартиры не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п. В процессе строительства Объекта параметры Квартиры и ее частей по сравнению с Планом Квартиры неизбежно будут изменены. В частности, Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других частей Квартиры, в т.ч. - лоджии/балкона/террасы, может быть уменьшена или увеличена, в т.ч. – за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей Квартиры по результатам рабочего проектирования или в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Указанные выше изменения параметров Квартиры считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, отделки, декора, мест расположения инженерных систем и сетей, изменением благоустройства прилегающей территории, а также – не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в проектной документации строящегося Объекта без согласования (уведомления) с Дольщиком при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами и организациями, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, а также - отображение таких изменений в проектной декларации (в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ).

Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры Стороны понимают непригодность Квартиры в целом либо отдельных ее 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 или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 года, и иными нормативными актами жилищного законодательства РФ.

* 1. Основные характеристики Объекта, а также технические характеристики Квартиры, указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.
  2. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**
   1. Цена договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек,** включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (Квартиры).

Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 18 Федерального закона №214-ФЗ.

* 1. Цена договора, указанная в п.3.1 настоящего Договора, может быть изменена в случае возникновения разницы между площадью Квартиры (без балконов, лоджий, террас), указанной в Техническом плане в составе Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или в ЕГРН, и общей площадью Квартиры (без балконов, лоджий, террас), указанной в п. 2.3 Договора. При этом во избежание разногласий Стороны согласовали, что до момента внесения сведений о Квартире в ЕГРН ее площадь считается равной площади, указанной в Техническом плане в составе Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а после – считается равной площади, указанной в ЕГРН. Никакие иные способы и методы определения площади Квартиры для целей применения п.3.2 Договора Сторонами не применяются.

В указанном выше случае цена Квартиры соответственно уменьшается или увеличивается на величину, определяемую как произведение указанной выше разницы на условную цену одного квадратного метра, равную \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Стороны договорились, что цена Квартиры не изменяется, если указанная выше разница составляет менее 0,5 кв.м.

В случае возникновения между Сторонами спора о площади Квартиры допустимым доказательством оспариваемой площади является исключительно выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащая сведения о площади Квартиры.

Наличие между Сторонами спора о площади Квартиры не является основанием для отказа от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи; при этом в Акте может быть указано на наличие между Сторонами разногласий по площади Квартиры и/или по Цене договора.

* 1. В случае увеличения Цены договора согласно п.3.2 настоящего Договора, Дольщик обязан осуществить соответствующую доплату в течение 15 дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, но в любом случае не позднее 1 месяца с момента ввода Объекта в эксплуатацию; при этом доплата производится Дольщиком за счет собственных средств.
  2. В случае уменьшения Цены договора согласно п.3.2 настоящего Договора, Застройщик обязан осуществить возврат излишне уплаченных в счет Цены договора денежных средств Дольщику не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры.

1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Оплата Цены договора производится Дольщиком в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или иными способами, предусмотренными действующим законодательством, в сроки, указанные в Графике внесения денежных средств (Приложение №1, далее – «График»), являющемся неотъемлемой частью Договора. **Первый платеж по Графику осуществляется после государственной регистрации Договора не позднее чем через 5 (пять) рабочих дней со дня его государственной регистрации; последующие платежи (если Графиком предусмотрено несколько платежей) – не позднее 20 числа месяца, указанного в Графике (если Графиком не предусмотрено иное).**

1. **ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**
   1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, – 5 лет со дня передачи Квартиры Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры – 3 года с даты подписания первого передаточного акта.
   2. При передаче Квартиры Застройщик обязан передать Дольщику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства). Инструкция по эксплуатации объекта является неотъемлемой частью Акта приема-передачи квартиры.
   3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
   4. Застройщик несет ответственность за нарушение согласованного Сторонами срока устранения недостатков (дефектов) Квартиры, предусмотренную ч. 8 ст. 7 Федерального закона №214-ФЗ.
2. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Застройщик обязуется:
      1. Передать Дольщику Квартиру в срок, указанный в п. 2.2 Договора. Застройщик вправе удерживать Квартиру до момента полной оплаты Дольщиком Цены Договора на основании ст. 359 Гражданского кодекса РФ.
      2. Информировать Дольщика (по его письменному запросу) о ходе строительства.
      3. Направить Дольщику уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу Дольщика или лично вручить уведомление Дольщику под расписку.
   2. Дольщик обязуется:
      1. Осуществлять за свой счет все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (и всех соглашений к нему) лично или через представителя в пятидневный срок с момента его подписания (или подписания соответствующего соглашения).
      2. Своевременно и в полном объеме уплатить Цену договора на условиях Договора, а также - уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до передачи Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры.
      3. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять Квартиры по Акту приема-передачи в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 2.2 Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 6.1.3 Договора, а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 2.2 Договора.
      4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям Договора Стороны составляют соответствующий Акт, включающий перечень недостатков, и требования Дольщика к Застройщику в связи с их обнаружением.
      5. Нести бремя содержания Квартиры, своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с требованиями статьи 155 Жилищного кодекса РФ, если иное не предусмотрено действующим жилищным законодательством РФ. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, риски случайной гибели и случайного повреждения Квартиры переходят к Дольщику со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или составления Акта Застройщиком в одностороннем порядке, предусмотренном п. 6.2.6 Договора.
      6. При уклонении Дольщика от приемки Квартиры в предусмотренный п. 6.2.3 Договора срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок или непринятия Дольщиком Квартиры без мотивированного обоснования Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
      7. Соблюдать Правила проведения работ (Приложение №3 к Договору) и не допускать их нарушения третьими лицами, привлекаемыми Дольщиком для выполнения работ в Квартире.
3. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ.
   2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Дольщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивших их ненадлежащим образом, обязан уплатить Застройщику предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ неустойки (штрафы, пени).
   3. Застройщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивший их ненадлежащим образом, несет перед Дольщиком ответственность, предусмотренную Федеральным законом №214-ФЗ.
   4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
   5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по Договору.
4. **РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Односторонний отказ от исполнения Договора допускается исключительно в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ или Договором.
   2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.
   3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ или Договором, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.
   4. Расторжение Договора по соглашению Сторон оформляется в письменной форме и подлежит государственной регистрации силами и за счет Дольщика.
   5. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.
   6. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом №214-ФЗ. Если в течение установленного законом срока выплаты Дольщику денежных средств Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, в том числе не указал в письменном заявлении реквизиты банковского счёта, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Дольщика в банке, с которого он ранее перечислял Застройщику денежные средства по настоящему Договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит любого нотариуса в г.Санкт-Петербурге, о чём он будет обязан уведомить Дольщика письменно. Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств Дольщика в депозит нотариуса производятся Застройщиком за счет Дольщика. Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате Дольщику каких-либо денежных средств, включая возврат денежных средств и иные выплаты при расторжении Договора, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика.
   7. В соответствии с требованиями ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в случае одностороннего отказа от Договора (исполнения Договора), когда такой отказ допускается законом или Договором, заявившая отказ Сторона обязана действовать добросовестно и разумно, в т.ч. - в двухнедельный срок в соответствии с действующим законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество обратиться в орган по государственной регистрации прав с соответствующим заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении (прекращении) Договора с приложением документов, подтверждающих прекращение Договора, в т.ч. - копии уведомления другой Стороны об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с отметкой об отправке (п. 8 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Если на момент расторжения или прекращения Договора Квартира была передана Дольщику, но не была им полностью оплачена, неоплаченная Квартира подлежит возврату Застройщику в семидневный срок по Акту приема-передачи Квартиры. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанной Стороной любого из указанных в настоящем пункте срока влечет уплату другой Стороне неустойки (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](consultantplus://offline/ref=572F7CF284D4BC1205A039428092C863E162A881D64AF219BE63AD71uEQ5I) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.
5. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения обязательств Сторонами.
   2. Государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, права собственности Дольщика на Квартиру и т.п. Дольщик обеспечивает самостоятельно и за свой счет.
   3. В случае уступки Дольщиком своих прав (требований) по настоящему Договору, Дольщик обязан в письменном виде уведомить Застройщика в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента такой уступки.

Дольщик вправе перевести долг на другое лицо, а также обременить Квартиру правами третьих лиц, только с предварительного письменного согласия Застройщика; соответствующие действия, необходимые для государственной регистрации изменений, производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно (лично или через представителя) и за свой счет.

* 1. Дольщик вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть удостоверены доверенностью, оформленной нотариально.
  2. Для целей Договора датой получения корреспонденции считается дата фактического вручения извещения (уведомления) Дольщику под подпись, или дата, содержащаяся в почтовом уведомлении или уведомлении курьерской службы, или дата возврата отделением почтовой связи почтового отправления, направленного Дольщику по последнему известному Застройщику адресу.
  3. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, расходы на выполнение таких действий несет Дольщик.
  4. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору осуществляется следующими способами:

- залогом земельного участка в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона №214-ФЗ;

- уплатой обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

* 1. Дольщик дает свое согласие в соответствие с Федеральным законом №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных Застройщиком и лицами, выступающим в качестве агентов Застройщика, управляющей организацией, в пользу которой должна перечисляться плата за жилое помещение и коммунальные услуги, и иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или соблюдения требований действующего законодательства РФ; право на обработку персональных данных включает право на передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным.
  2. Договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Дольщика, три экземпляра для Застройщика и один для регистрирующего органа.
  3. Любой спор, разногласие или претензия, вытекающие из настоящего Договора и возникающие в связи с ним, в том числе связанные с его нарушением, заключением, изменением, прекращением или недействительностью, разрешаются путем арбитража, администрируемого Арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Институт современного арбитража» в соответствии с положениями Арбитражного регламента. Местом арбитража является г. Санкт-Петербург, Россия. Стороны прямо соглашаются, что арбитражное решение является окончательным для Сторон и отмене не подлежит. Иски от физического лица, не обладающего статусом индивидуального предпринимателя, могут быть предъявлены в суд общей юрисдикции в соответствие с п.2 ст.17 Закона «О защите прав потребителей».
  4. При изменении адресов, телефонов или других указанных в Договоре реквизитов Дольщика, Дольщик обязан незамедлительно известить об изменениях Застройщика и в письменной форме сообщить последнему новые реквизиты.

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
   1. Застройщик обязуется использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по Договору исключительно на цели, предусмотренные статьей 18 Закона №214-ФЗ.
   2. Право залога, предусмотренное Законом №214-ФЗ, распространяется на Земельный участок, указанный в п.1.2 Договора (если указанный Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности), на право аренды (субаренды) Земельного участка (если земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды (субаренды)), а также - на строящийся (создаваемый) на Земельном участке Объект.
   3. Право залога, предусмотренное Законом №214-ФЗ, не распространяется на любые иные строящиеся (создаваемые) на Земельном участке здания, сооружения, помещения и иные объекты недвижимости, кроме строящегося (создаваемого) на Земельном участке Объекта, указанного в п.1.1 Договора, а также – не распространяется на принадлежащие Застройщику на праве собственности и расположенные на Земельном участке здания, сооружения, помещения и иные объекты недвижимости.
   4. В отношении строящихся (создаваемых) на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости, кроме строящегося (создаваемого) на Земельном участке Объекта, указанного в п.1.1 Договора, а также – в отношении принадлежащих Застройщику на праве собственности и расположенных на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости Застройщик осуществляет все полномочия собственника в пределах, предусмотренных действующим законодательством, в т.ч.:

- вправе владеть, пользоваться и распоряжаться такими объектами;

- вправе обременять такие объекты правами третьих лиц, включая аренду, безвозмездное пользование, залог, последующий залог, а также - прекращать обременения (ограничения) прав, установленные в отношении таких объектов, в т.ч. - установленные в пользу Дольщика;

- вправе изменять характеристики таких объектов, в том числе в случае путем капитального ремонта, реконструкций или технического перевооружения; при этом, право залога, предусмотренное Законом №214-ФЗ, не распространяется на созданные в результате такого изменения характеристик объекты;

- вправе уничтожать (сносить) такие объекты;

- вправе обращаться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за осуществлением кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие объекты, за государственной регистрацией сделок с ними, в т.ч. - возникновения своего права собственности, прекращения своего права собственности, возникновения или прекращения обременений (ограничений) прав, в т.ч. – установленных в пользу Дольщика.

Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех перечисленных в настоящем пункте юридических и фактических действий.

* 1. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на строительство (создание) Застройщиком на Земельном участке, указанном в п.1.2 Договора, иных объектов недвижимости, в т.ч. – с привлечением денежных средств участников долевого строительства, а также – на обременение Земельного участка правами таких участников долевого строительства, в т.ч. – правом залога, предусмотренным Законом №214-ФЗ.
  2. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на образование из Земельного участка, указанного в п.1.2 Договора, земельного участка на котором непосредственно расположен (либо строится (создается) и будет расположен) Объект, указанный в п.1.1 Договора (при этом границы и размер образованного земельного участка определяются в соответствии с требованиями жилищного законодательства, земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности), а равно – на образование других земельных участков, на которых расположены (либо строятся (создаются) и будут расположены) иные здания, сооружения и иные объекты недвижимости, с одновременным возникновением права залога, предусмотренного Законом №214-ФЗ, в пользу Дольщика в отношении земельного участка, на котором расположен (либо строится (создается) и будет расположен) Объект, указанный в п.1.1 Договора, прекращением указанного права залога, установленного в пользу Дольщика, в отношении всех иных образованных земельных участков, и государственной регистрацией прав на образованные земельные участки.

Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех перечисленных в настоящем пункте юридических и фактических действий, в т.ч. – на обращение Застройщика в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за осуществлением кадастрового учета, за государственной регистрацией возникновения и прекращения обременений (ограничений) прав, в т.ч. – установленных в пользу Дольщика, за государственной регистрации прав на образованные земельные участки.

* 1. Приложения к настоящему Договору:

Приложение № 1 – График внесения денежных средств;

Приложение № 2 - Технические характеристики;

Приложение № 3 - Правила проведения работ;

Приложение № 4 - План этажа.

1. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Дольщик** |
|  |  |
| **ООО «РосСтройИнвест»**  Юр. адрес: 197198, Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д.17, литера С  ИНН 7813475980 КПП 781301001  ОГРН 1107847210657  р/с 40702810155000021088 в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк, г. Санкт-Петербург  к/с 30101810500000000653  БИК 044030653 | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*,*** «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, семейное положение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: г. Санкт-Петербург, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |
| **От Застройщика** | **От Дольщика** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | Дольщик  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение №1**

к договору № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

участия в долевом строительстве

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ года

ГРАФИК

ВНЕСЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

|  |  |
| --- | --- |
| **201\_\_ год** | |
| **месяц** | **руб.** |
| Январь |  |
| Февраль |  |
| Март |  |
| Апрель |  |
| Май |  |
| Июнь |  |
| Июль |  |
| Август |  |
| Сентябрь |  |
| Октябрь |  |
| Ноябрь |  |
| Декабрь |  |
| **Всего:** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **От Застройщика** | **От Дольщика** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | Дольщик  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение №2**

к договору № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

участия в долевом строительстве

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ года

**Основные характеристики многоквартирного жилого дома**

**и технические характеристики квартиры**

к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу:

г. Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 32, (северо-западнее пересечения с Планерной улицей)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Этап \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Основные характеристики многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией:**

* Вид: многоквартирный;
* Назначение: жилой;
* Общая площадь многоквартирного дома: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.
* Этажность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
* Каркас здания: монолитные железобетонные продольные и поперечные стены и междуэтажные перекрытия;
* Наружные стены: монолитный железобетон;
* Потолки: монолитная железобетонная плита;
* Класс энергоэффективности: С+;
* Класс сейсмостойкости: 6 баллов;
* Остекление балконов и лоджий (в соответствии с проектом фасадного остекления);
* Точки подключения к сети Интернет, телефонной и телевизионной сети (на этажах).

**Технические характеристики квартиры в соответствии с проектной документацией:**

* Установка металлопластиковых окон;
* Установка металлической входной двери;
* Устройство выравнивающей цементно-песчаной стяжки полов;
* Устройство гидроизоляции пола в ванной комнате и в туалете;
* Установка счётчиков горячей и холодной воды;
* Установка радиаторов отопления;
* Выполнение монтажа электропроводки, монтаж розеток и выключателей, установка 2-х тарифных электросчетчиков и квартирного эл.щитка;
* Точка подключения к домофонной сети, без установки абонентского устройства.

|  |  |
| --- | --- |
| **От Застройщика** | **От Дольщика** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | Дольщик  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Приложение №3**  к договору № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  участия в долевом строительстве  от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ года |
|  |  |

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

1. Порядок и условия выполнения работ в многоквартирных жилых домах со встроенно-пристроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением и автостоянками (далее – «Объект»):

* Лица, привлекаемые для проведения отделочных работ (далее – «Рабочие»), обязаны соблюдать требования пропускного режима, действующего на Объекте;
* При нарушении Рабочими пропускного режима или правил выполнения работ допуск указанных лиц в жилой дом может быть ограничен до момента устранения выявленных нарушений;
* Работы на Объекте должны производиться по рабочим дням с 9.00 до 21.00; перерыв для сна детей - с 13.00 до 16.00; в нерабочие и выходные дни и в ночное время должна соблюдаться тишина;
* Перевозка стройматериалов в лифте должна производиться в упакованном виде, не допуская его повреждения или перегрузки.
* Строительный мусор должен накапливаться в строго отведенных для этого местах; не допускается накапливание строительного мусора в местах общего пользования – должна производиться ежедневная уборка строительного мусора;
* При проведении работ по установке сантехнического оборудования, связанных с отключением стояков ХВС, ГВС, их отключение должно предварительно согласовываться с управляющей организацией;
* При производстве работ должны соблюдаться правила противопожарной безопасности.

1. Работы по переустройству и (или) перепланировке квартиры могут проводиться только после оформления права собственности на квартиру, по разработанному проекту, утвержденному в установленном порядке.
2. Работы по монтажу систем кондиционирования квартиры (в части монтажа наружного оборудования) должны производиться только в специально отведенных местах и в соответствии со схемой установки, согласованной с управляющей организацией.

|  |  |
| --- | --- |
| От Застройщика | От Дольщика |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | Дольщик  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**Приложение №4**

к договору № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

участия в долевом строительстве

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ года

|  |  |
| --- | --- |
|  | **-** расположениеквартиры **№ \_\_\_\_\_\_\_** |

**План этажа**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Застройщика** | **От Дольщика** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | Дольщик  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |