

Типовая форма договора участия в долевом строительстве.

Представленный договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договоров участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящего объекта, количества приобретаемых объектов долевого строительства по договору, 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 участником долевого строительства может отличаться от указанного типового договора, в случаях, при приобретении участником долевого строительства нежилого помещения, в случае использования участником долевого строительства кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т. д.

Договор № _____ участия в долевом строительстве.

г. Санкт-Петербург

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР», (сокращенное наименование ООО «АН «ПИОНЕР») ИНН 7841304610, КПП 784101001 зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 21 октября 2004 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1047855115990 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 005484364), место нахождения: 191025, Санкт-Петербург, ул. Восстания, дом 6а, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Представителя _____ с одной стороны

и

Гражданин (ка) РФ _____, пол: _____ дата рождения: _____ г., место рождения: _____, паспорт: _____, выдан: _____, дата выдачи: _____ г., зарегистрирован (а) по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Основные понятия и их толкование. Гарантии исполнения обязательств. Застройщиком.

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик – ООО «АН «ПИОНЕР» (ИНН 7841304610, ОГРН 1047855115990) являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, соответствующее на момент заключения договора требованиям **Закона №214-ФЗ**, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

Объект – Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями со встроенным подземным гаражом имеющий характеристики определяемые в соответствии с **Приложением №1** к Договору по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Т.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: г Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 52, литера Т, с кадастровым номером: 78:34:0414605:12, категория земель - «земли населенных пунктов» для размещения жилого дома (жилых домов). Указанный

земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, на основании Договора купли продажи недвижимого имущества от 09.07.2013 года, запись регистрации перехода права собственности осуществлена 11 сентября 2013г Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, регистрационная запись 78-78-38/069/2013-484 от 11 сентября 2013года.

Объект долевого строительства - жилое помещение (Квартира) определяемое в соответствии с **Приложениями №2 и №3** к Договору, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Закон №214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Проектная общая приведенная площадь Квартиры – сумма площадей всех частей жилого помещения (Квартиры), предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площади лоджий с применением понижающего коэффициента 0,5 и/или балконов с применением понижающего коэффициента 0,3, и/или площади террас, подсчитываемых с применением понижающего коэффициента 0,3. Проектная общая приведенная площадь Квартиры применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей приведенной площадью Квартиры, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта, в том числе и первичную техническую инвентаризацию.

Фактическая общая приведённая площадь Помещения – сумма площадей всех частей нежилого помещения (Квартиры), определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами (организациями), осуществляющими государственный технический учет и первичную техническую инвентаризацию в г. Санкт-Петербурге, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площади лоджий с применением понижающего коэффициента 0,5 и/или балконов с применением понижающего коэффициента 0,3, и/или площади террас, подсчитываемых с применением понижающего коэффициента 0,3. Определенная настоящим пунктом Фактическая общая приведенная площадь Квартиры применяется Сторонами исключительно для окончательного расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Квартиры, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта, в том числе и первичную техническую инвентаризацию.

1.2. Исполнение обязательств Застройщика, указанных в п.п. 1-2 ч. 1 ст. 12.1. Федерального закона от 30.12.2004 N 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 Договором обеспечивается залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору путем осуществления заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору (далее по тексту – «Договор страхования») со страховой организацией (далее по тексту – «Страховая организация»), имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям, указанным в п. 2 ч. 1 ст. 15.2. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Статья 2. Правовые основания для заключения Договора.

2.1. Основанием для заключения Договора является:

2.1.1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.

2.1.2. Федеральный закон 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».

2.2. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома, на основании:

2.2.1. Свидетельства о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок;

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

2.2.3. Проектной декларации.

Статья 3. Предмет Договора.

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.2. Характеристики Квартиры, в том числе в части наличия отделки и оборудования определяются в **Приложении №2** к Договору.

Местоположение Квартиры на плане этажа Объекта определяется в **Приложении №3** к Договору.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации органа технической инвентаризации после ввода Объекта в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 2 к Договору.

3.3. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – не позднее 29 декабря 2017 г.

3.4. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства определяется Сторонами со дня, следующего за датой получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, и до **30 июня 2018 года** включительно. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.5. Участник долевого строительства обязан в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения Уведомления Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – «Уведомление»), предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, в том числе подписать и предоставить Застройщику:

- Передаточный акт Объекта долевого строительства, либо
- Требование, предусмотренное п. 4.4.3. Договора.

В случае неисполнения Участником предусмотренной настоящим пунктом обязанности по подписанию Передаточного акта, либо направлению требования, указанного в п. 4.4.3. Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 4.1.7. Договора.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно определяет дату (любой день по своему усмотрению в течение указанного в п. 3.4. Договора периода) направления Участнику долевого строительства Сообщения

3.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня оформления разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства Объекта. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный

срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

3.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства 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.

3.9. Участник долевого строительства приобретает право собственности на переданный ему Объект долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Объекта, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства и иные объекты, расположенные на указанном земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта.

Статья 4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Организовать за счет собственных и (или) заемных средств, или привлеченных в соответствии с Законом № 214-ФЗ денежных средств участников долевого строительства предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод Объекта в эксплуатацию в срок, установленный Договором.

4.1.2. Обеспечить разработку проектной документации и выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом;

4.1.3. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качество строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика;

4.1.4. Обеспечить приемку работ и ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком, при этом допускается отдельная сдача Объекта по очередям или в блок-секциям, имеющим отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Стороны установили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта в целом и Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в сроки и на условиях, предусмотренные п.п. 3.4., 3.5., 4.1.7. Договора, но не ранее выполнения Участником долевого строительства в полном объеме своих обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

4.1.6. Использовать денежные средства Участника долевого строительства, полученные по Договору, только для строительства (создания) Объекта в следующих целях:

- строительство (создание) Объекта, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Объекта;

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, а также на проведение экспертизы проектной

документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

- строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

- внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры;

- возмещение затрат на подготовку земельного участка для строительства Объекта;

- возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Объекта;

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

- оказание услуг Застройщика в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- возмещение затрат Застройщика, связанных с погашением привлеченных заемных и кредитных обязательств, направленных на реализацию инвестиционного проекта, а также процентов по ним, связанных с проектированием и строительством Объекта;

4.1.7. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, установленной Застройщиком в соответствии с п. 3.4. Договора, обязан направить Участнику долевого строительства Уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Уведомление должно быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.1.8. Выполнить все необходимые действия и предоставить в уполномоченный государственный орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п. 4.3.7. Договора.

4.1.9. В случае невозможности государственной регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Стороны обязуются привести положения Договора в соответствии с требованиями государственного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.10. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 3.3. Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Стороны согласились, что в этом случае отношения Сторон регулируются п.6.4. Договора.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. без специального согласования с Участником долевого строительства, привлекать к участию в строительстве Объекта любых физических и/или юридических лиц, выделяя им, часть жилой и/или нежилой площади из своей доли в Объекте.

4.2.2. вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию и сроки сдачи Объекта без письменного уведомления Участника долевого строительства.

4.2.3. досрочно исполнить обязанность по вводу Объекта в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

4.2.4. в случае расторжения Договора, с даты его расторжения, совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства, любым физическим или юридическим лицам.

4.2.5. без согласования с Участником долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в порядке, соответствующем законодательству РФ.

4.2.6. Изменять указанные в п. 1.3. Договора способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору без получения предварительного согласия Участника долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Внести в порядке долевого участия в строительстве Объекта денежные средства в порядке, предусмотренном ст.5 Договора.

4.3.2. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) без согласования с Застройщиком.

4.3.3. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Объекта и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей Объект организацией.

4.3.4. Участник долевого строительства обязуется при подписании Передаточного акта заключить договор с управляющей организацией. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Передаточного акта на Объект долевого строительства.

4.3.5. Участник долевого строительства, получивший Уведомление Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 15 рабочих дней со дня получения указанного Уведомления.

4.3.6. Не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика и принадлежащих Застройщику, либо используемых им объектов исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.).

4.3.7. При подписании Договора предоставить Застройщику все необходимые от Участника долевого строительства документы для государственной регистрации Договора.

4.3.8. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Федеральным законом 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».

4.3.9. По окончании приемки Объекта долевого участия и подписания соответствующего Передаточного акта, Участник долевого строительства самостоятельно или Застройщик на основании отдельного соглашения с Участником долевого строительства обязан предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, при этом обязанность по оплате государственной пошлины возлагается на Участника долевого строительства.

4.3.10. Подписать Передаточный акт в сроки, в порядке и на условиях предусмотренных Договором, не ранее исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

Учитывая достижение Сторонами соглашения о том, что фактом надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания Передаточного акта после ввода Объекта в эксплуатацию по причине недостатков отделки Объекта долевого строительства.

При наличии у Участника долевого строительства каких – либо замечаний к Объекту долевого строительства, в том числе, связанных с его отделкой, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к отделке Объекта долевого строительства.

Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней рассмотреть Протокол замечаний и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Объекта долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок (п. 3.5. Договора) или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с абзацем 1 настоящего пункта либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается отказ Участника долевого строительства, (в форме действия или бездействия) от подписания в предусмотренный Договором срок (п. 3.5. Договора) по любым причинам Передаточного акта либо требования к Застройщику, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Внести в порядке долевого участия в строительстве Объекта денежные средства в порядке, предусмотренном ст.5 Договора.

4.3.2. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) без согласования с Застройщиком.

4.3.3. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Объекта и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей Объект организацией.

4.3.4. Участник долевого строительства обязуется при подписании Передаточного акта заключить договор с управляющей организацией. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Передаточного акта на Объект долевого строительства.

4.3.5. Участник долевого строительства, получивший Уведомление Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к

передаче, обязан приступить к его принятию в течение 15 рабочих дней со дня получения указанного Уведомления.

4.3.6. Не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика и принадлежащих Застройщику, либо используемых им объектов исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.).

4.3.7. При подписании Договора предоставить Застройщику все необходимые от Участника долевого строительства документы для государственной регистрации Договора.

4.3.8. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Федеральным законом 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».

4.3.9. По окончании приемки Объекта долевого участия и подписания соответствующего Передаточного акта, Участник долевого строительства самостоятельно или Застройщик на основании отдельного соглашения с Участником долевого строительства обязан предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, при этом обязанность по оплате государственной пошлины возлагается на Участника долевого строительства.

4.3.10. Подписать Передаточный акт в сроки, в порядке и на условиях предусмотренных Договором, не ранее исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

Учитывая достижение Сторонами соглашения, что фактом надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания Передаточного акта после ввода Объекта в эксплуатацию по причине недостатков отделки Объекта долевого строительства.

При наличии у Участника долевого строительства каких – либо замечаний к Объекту долевого строительства, в том числе, связанных с его отделкой, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к отделке Объекта долевого строительства.

Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней рассмотреть Протокол замечаний и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Объекта долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний.

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

4.4.1. уступать третьим лицам свои права по Договору только после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных ст.5 Договора, с соблюдением условий, предусмотренных ст.6 Договора.

4.4.2. после регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществлять перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами РФ, при этом Застройщик не несет ответственности за технические и конструктивные дефекты Объекта долевого строительства в целом, если Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства были изменены существующие на момент ввода Объекта в эксплуатацию его характеристики.

4.4.3. потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков в каждом из следующих случаев:

4.4.3.1. если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

4.4.3.2. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных

регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

4.4.3.3. если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

4.4.4. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 4.4.3. требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Участник долевого строительства имеет замечания непосредственно к отделке Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства, не направляя Застройщику предусмотренное настоящим пунктом Требование, одновременно подписывает с Застройщиком Передаточный акт и Протокол замечаний (в порядке, предусмотренном п. 4.3.10. Договора).

4.4.5. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть перечислены в нотариально удостоверенной доверенности.

4.4.6. Участник долевого строительства обязан незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в установленные обращением сроки.

4.4.6. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

4.4.8. При осуществлении платежа, предусмотренного п. 5.1 Договора, Участник долевого строительства обязуется указывать следующее назначение платежа:

«Оплата по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г., НДС не облагается»;

в случае осуществления платежа, предусмотренного п. 5.1 Договора, третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: **Оплата _____ по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г., НДС не облагается».**

При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе на оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка) Участник долевого строительства несет самостоятельно.

Статья 5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства определена, как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика и составляет в предварительной оценке сумму, согласованную Сторонами в Приложении № 3 к Договору. Данная сумма НДС не облагается. Цена договора включает в себя все, предусмотренные действующим в Российской Федерации законодательством, налоги.

5.2. Если в результате проведения кадастрового учета (по данным государственного технического учета и первичной технической инвентаризации, проведенной до ввода Объекта в эксплуатацию) фактическая общая приведенная площадь Помещения превысит проектную общую приведенную площадь Помещения, указанную в **строке 9 Приложения №2** к Договору более чем на 3 кв.м., цена Договора

увеличивается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра. Участник долевого строительства не позднее, чем за 10 (Десять) дней до подписания Передаточного акта производит оплату соответствующей суммы.

Если в результате проведения кадастрового учета (по данным государственного технического учета и первичной технической инвентаризации, проведенной до ввода Объекта в эксплуатацию) фактическая общая приведенная площадь Помещения окажется меньше проектной общей приведенной площади Помещения, указанной **в строке 9 Приложения №2** к Договору более чем на 3 кв.м., цена Договора уменьшается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра. Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком на расчетный счет Участника долевого строительства в течение 30 (Тридцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления с указанием реквизитов расчетного счета. Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения заявления Участника долевого строительства.

Расчетная цена одного квадратного метра согласована Сторонами в **Приложении №4** к Договору. Расчетная цена установлена для одного квадратного метра проектной общей приведенной площади Помещения и применяется исключительно в случаях изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или увеличении фактической общей приведенной площади Помещения. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту осуществляется с указанием общей площади Помещения, определяемой в соответствии с законодательством без учета площадей балконов и/или лоджий, которая не применяется при определении цены Договора.

5.3. Денежные средства Участника долевого строительства, оплаченные Участником долевого строительства Застройщику в счет Цены Договора, указанной в п. 5.1 Договора, в части оплаты услуг Застройщика расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование денежных средств, указанных в п. 5.1 Договора, Застройщиком на цели, предусмотренные п. 4.1.6 договора, определяется пропорционально привлеченным денежным средствам Участника долевого строительства. В результате у Застройщика может образоваться экономия, которая остаётся в его распоряжении.

5.4. Расчёты между Участником долевого строительства и Застройщиком по настоящему Договору производятся в форме получения Застройщиком платежа по аккредитиву в следующем порядке:

5.4.1. Участник долевого строительства открывает безотзывный, покрытый, оплачиваемый без акцепта уполномоченного лица аккредитив в банке [REDACTED] (публичное акционерное общество) в срок до «__»____201__г. на сумму денежных средств в размере [REDACTED], НДС не облагается.

Банком-получателем средств по аккредитиву является [REDACTED].

5.4.2. условием исполнения аккредитива является представление Застройщиком исполняющему банку подлинника настоящего Договора с отметкой о его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

5.4.3. срок аккредитива - до «__»____20__ года.

5.4.4. закрытие аккредитива в исполняющем банке производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет Застройщика, указанный в ст.12 Договора;

- по истечении срока аккредитива, указанного в п. 5.4.1.3. Договора;

- при отказе Застройщика от использования аккредитива до истечения срока его действия.

5.4.5. Расходы по оплате аккредитива Стороны несут в следующем порядке: комиссию банка-эмитента и комиссию исполняющего банка оплачивает Участник долевого строительства.

5.5. Денежные средства должны оплачиваться в рублях, в размере, сроки и в порядке, указанные в п.п. 5.1.-5.4. Договора.

Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 5.1. Договора, на расчетный счет Застройщика в полном объеме (после государственной регистрации Договора).

5.6. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен и согласен с тем, что после государственной регистрации Договора Застройщик вправе в любое время, в том числе, до истечения срока, указанного в п. 5.4.3. Договора, направить в банк [REDACTED] (публичное акционерное общество) оригинал Договора с отметкой о его государственной регистрации в целях оплаты аккредитива в соответствии с п. 5.4.2. Договора.

Статья 6. Особые условия.

6.1. Уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником долевого строительства цены (п.5.1. Договора) Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Объекта долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ.

Уступка прав (требований) по Договору и/или перевод долга допускается только с письменного согласия Застройщика и подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

При этом Участник долевого строительства не вправе распоряжаться получаемыми по настоящему Договору имущественными правами на Объект долевого строительства (в том числе, заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект долевого строительства, а предметом – отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем имущественных прав на Объект долевого строительства третьим (физическим и юридическим) лицам), без получения письменного согласования Застройщика на такое распоряжение.

6.2. Передачу Договора для государственной регистрации осуществляет Застройщик, при условии предоставления ему Участником долевого строительства соответствующей нотариально удостоверенной доверенности и других необходимых для этого документов.

6.3. Сроки завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию также могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки. Также безусловным уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию являются действия и решения органов государственной власти (законодательных, исполнительных, судебных).

Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

6.4. Услуги по содействию в оформлении права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства могут быть оказаны Участнику долевого строительства на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

В целях государственной регистрации Дополнительных соглашений к Договору и/или государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан своевременно предоставлять Застройщику необходимые от Участника долевого строительства документы, оформленные надлежащим образом.

Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций (ОАО «Ленэнерго» и др.), либо в собственность Санкт-Петербурга для последующей передачи в хозяйственное ведение ГУП «Водоканал» и ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга». При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных организаций принять сети в собственность), внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как

общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи, для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации.

6.5. Все вопросы не урегулированные Сторонами в Договоре разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.6. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем переговоров. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров вытекающих из отношений по Договору все исковые требования Сторон друг к другу рассматриваются в суде в соответствии с действующим законодательством.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

6.7. Участник долевого строительства в соответствии с ч. 4 ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации уполномочивает Застройщика представлять интересы Участника долевого строительства, в том числе после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства в отношении Объекта долевого строительства, на общих собраниях (очередных, внеочередных, проводимых в форме совместного присутствия или заочных) собственников здания, в котором будет располагаться Объект долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию, для чего Застройщик уполномочивается принимать решения по своему усмотрению и голосовать по своему усмотрению по всем вопросам, рассматриваемым на общих собраниях собственников здания, в котором будет располагаться Объект долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию, быть инициатором созыва внеочередных общих собраний собственников здания, в котором будет расположен Объект долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию, собирать необходимые документы, совершать все иные необходимые действия, связанные с этим поручением. Застройщик вправе осуществлять полномочия в соответствии с настоящим пунктом до первого января две тысячи двадцать пятого года. При получении Участником долевого строительства требования Застройщика о предоставлении доверенности для осуществления полномочий Застройщиком в соответствии с настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такую доверенность, оформленную по форме Застройщика. Форма доверенности и требования к ней должны содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

6.8. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) банку земельных участков, на которых осуществляется строительство Объекта, в том числе в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Объекта, в состав которого входит Объект долевого строительства. В случае необходимости, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие, предусмотренное настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

6.9. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) и иных необходимых действий по земельному участку, указанному в п. 1.1. Договора, на котором осуществляется строительство Объекта в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности и/или прав аренды в отношении вновь образованных земельных участков, за исключением земельного участка под Объектом, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С учетом вышеуказанного, Участник долевого строительства также дает свое согласие на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации.

В случае необходимости, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие, предусмотренное настоящим пунктом, в течение 3 (Трех)

рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

В случае необходимости, при получении Участником долевого строительства требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога – земельный участок, сформированный непосредственно под Объектом, в котором будет расположен Объект долевого строительства и, в случае необходимости, внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения. Участник долевого строительства обязуется подписать вышеуказанное дополнительное соглашение, а также предоставить все необходимые в соответствии с законодательством документы, необходимые для его государственной регистрации, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

6.10. Участник долевого строительства к моменту подачи на регистрацию настоящего Договора в течение трех рабочих дней с момента подписания Договора обязуется предоставить Застройщику следующие документы:

- Квитанцию об оплате госпошлины на регистрацию настоящего Договора.

- Нотариальное заявление о том, что на момент заключения Договора Участник долевого строительства не состоит, а браке или согласии супруга (супруги) Участника долевого строительства заверенное нотариусом на заключение настоящего Договора.

- Доверенность на представителя на подачу настоящего Договора на регистрацию.

6.11. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Помещения, в процессе строительства Объекта возможно отклонение частей Помещения (комнат), входящих в состав Помещения, самого Помещения, от осевых линий по проектной документации, в процессе строительства возможно изменение проектно-технической документации строящегося Объекта. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми, не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта в целом и Объекта долевого строительства в частности, и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п. 5.2 Договора.

Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемой Участнику долевого строительства Помещения является изменение фактической общей площади Помещения в любую сторону более чем на 5 (Пять) процентов от проектной общей площади Помещения, указанной в **строчке 9 Приложения №2** к Договору.

В случае приобретения Помещения в общую совместную собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:

6.12. Объект долевого строительства подлежит оформлению в общую совместную собственность Участника долевого строительства: _____ ФИО _____ и _____ ФИО _____.

В случае приобретения Помещения в общую долевую собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:

6.12. Объект долевого строительства подлежит оформлению в долевую собственность Участника долевого строительства: ____ / ____ (доля прописью) - _____ ФИО _____, ____ / ____ (доля прописью) - _____ ФИО _____.

6.13. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

6.14. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса в г. Санкт-Петербург, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

6.15. Стороны подтверждают, что все условия настоящего договора надлежащим образом согласованы Сторонами по их взаимному согласию, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Сторон и исполнимыми. Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

Статья 7. Ответственность Сторон.

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

7.2. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом №214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.4. В случае нарушения обязанности по п. 4.3.2., 4.3.3. Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

Статья 8. Форс-мажор.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, взятых на себя по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая свои обязательства полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения, эмбарго, изменения в законодательстве, вновь изданные акты и/или решения органов государственной власти или органов местного самоуправления, действия/ бездействие органов государственной власти или органов местного самоуправления, препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств, и другие события, попадающие под понятие непреодолимой силы.

8.3. При наступлении указанных в п. 8.2. Договора обстоятельств Сторона по Договору, для которой создалась невозможность исполнения её обязательств, должна в течение десяти рабочих дней известить о них в письменном виде другую Сторону, с представлением доказательств наступления обстоятельств непреодолимой силы.

8.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 8.2. Договора срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

8.5. Если наступившие обстоятельства, указанные в п. 8.2. Договора и их последствия продолжают действовать более трех месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора либо его расторжения.

Статья 9. Изменение и расторжение Договора.

9.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, скреплены печатями, подписаны Сторонами или полномочными представителями Сторон, соответствуют применимым законодательным и иным нормативным актам.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

9.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора по основаниям предусмотренным Законом №214-ФЗ Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.5. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства не по основаниям, установленным **Законом №214-ФЗ**, Договор будет считаться расторгнутым при условии подписания Застройщиком соглашения о расторжении Договора и оплаты (возмещения) Застройщику понесенных им убытков. При этом Стороны согласовали, что размер таких убытков определяется исходя из стоимости затрат Застройщика связанных с заключением настоящего Договора в том числе и затрат по выплате комиссионного (агентского) вознаграждения агентам, оказавшим Застройщику услугу по организации заключения договора долевого участия в отношении Объекта с Участником долевого строительства, но не менее 10 % от цены Договора. Денежные средства, полученные Застройщиком по настоящему Договору с учетом удержания суммы убытков, подлежат возврату в течение 30 календарных дней.

9.6. В случае отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, установленным **Законом №214-ФЗ**, Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. При этом Участник долевого строительства возмещает Застройщику понесенные им убытки. Стороны согласовали, что размер таких убытков определяется исходя из стоимости затрат Застройщика связанных с заключением настоящего Договора в том числе и затрат по выплате комиссионного (агентского) вознаграждения агентам, оказавшим Застройщику услугу по организации заключения договора долевого участия в отношении Объекта с Участником долевого строительства. В этом случае денежные средства полученные Застройщиком по настоящему Договору подлежат возврату в течение 30 дней с учетом удержания суммы убытков. Сумма неустойки (штрафы и пени) подлежащей уплате Участником долевого строительства уплачиваются по требованию Застройщика только после возврата Застройщиком денежных средств.

9.7. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке

Статья 10. Дата заключения и срок действия Договора.

10.1. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в государственных органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору. Дата подписания договора не является датой его заключения (п.3. ст.4 ФЗ №214)

Статья 11. Заключительные положения.

11.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга по адресам, указанным в Договоре. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, почтовые уведомления, сделанные Сторонами друг другу, считаются полученными адресатами по истечении 20 (Двадцать) календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 12 Договора.

Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или Договором уведомления Застройщиком Участника долевого строительства осуществляются через опубликование сообщений и документов на сайте <http://life-primorskiy.ru/>, без направления Участнику долевого строительства каких – либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

11.2. Все Приложения и дополнения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

11.3. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

Все вопросы неурегулированные Договором будут разрешаться Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.4. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Закону 214-ФЗ, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.

11.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Объекта, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

11.6. Договор составлен в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу, три – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства и один - для уполномоченного государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения:

- Приложение № 1 – Характеристика Объекта;
- Приложение № 2 – Характеристика Помещения
- Приложение №3 – Местоположение Помещения на плане этажа Объекта;
- Приложение № 4 – Цена Договора.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

«Застройщик»

**Общество с ограниченной
ответственностью «АГЕНТСТВО
НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР»**
ИНН 7841304610, КПП 784101001
191025, г. СПб, ул. Восстания, д. 6а,
тел/факс: 320-26-02 / 320-23-59
Р./счет № 40702810655040003498
Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк
БИК 044030653
к/счет № 30101810500000000653

Участник долевого строительства:

пол: _____, дата рождения _____: г.,
место рождения: _____, паспорт: _____,
выдан: _____, дата выдачи: _____ г.,
зарегистрирован (а) по адресу: _____

Представитель

_____/С.А. Софронов/

_____/_____/

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

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.

1	Вид	Многоквартирный дом
2	Назначение	жилое
3.	Количество этажей	11/12
4.	Общая площадь*	30 817,1 кв.м.
5	Количество корпусов	3
6.	Материал наружных стен	монолитный железобетонный каркас с выполнением кладки ограждающих конструкций из керамических камней с устройством вентилируемого фасада
7	Материал межэтажных (поэтажных) перекрытий	Плиты перекрытий и покрытий в многоэтажной части монолитные железобетонные
8	Класс энергоэффективности	Очень высокий «А+» (корпус 2.1.) Очень высокий «А» (корпус 2.2., 2.3.)
9	Класс сейсмостойкости	Для Санкт-Петербурга данный показатель не регламентирован в связи с низкой сейсмической активностью региона

*Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ)
(по проекту)

1	Назначение помещения (квартиры)	жилое
2.	номер	
3.	Оси	
4.	Этаж	
5.	корпус	
6	секция	
7	Количество комнат	
8	Количество балконов (лоджий)	
9.	Общая приведенная площадь, включающая площади балконов с применением понижающего коэффициента 0,3 и/или лоджий с применением понижающего коэффициента 0,5 и/или площади террас, подсчитываемых с применением понижающего коэффициента 0,5 (указать согласно проектной документации)	
9.1	Площадь комнаты 1	
9.2.	Площадь комнаты 2	
9.3.	Площадь комнаты 3	
9.4	Площадь ванной комнаты	
9.5.	Площадь туалета	
9.6.	Площадь кухни	
9.6.	Площадь прихожей	
9.7.	Площадь гардеробной	
9.8.	Площадь балконов с применением понижающего коэффициента 0,3 и/или лоджий с применением понижающего коэффициента 0,5 и/или площади террас, подсчитываемых с применением понижающего коэффициента 0,5 (указать согласно проектной документации)	
9	Общая площадь (без учета площади балконов, лоджий, террас)	

ОТДЕЛКА

Потолки	Прихожая, комнаты и кухня – выровненная окрашенная поверхность водорастворимой дисперсионной краской оттенков белого цвета Помещения санузлов – подвесной потолок
Окна	Двухкамерный стеклопакет ПВХ и/или витражное остекление, подоконная доска из пластика.
Оконные откосы	Оштукатурены, ошпаклёваны, окрашены краской на водорастворимой дисперсионной основе оттенков белого цвета. Подоконная доска из пластика.
Балконы и лоджии	Остеклены однослойным (холодным) остеклением.
Входная дверь	Стальная.
Межкомнатные двери	Шпонированные
Полы комнат	Ламинат (32 класс износостойкости)
Полы кухни и прихожей	Напольная керамическая плитка. Для квартир студий - пол прихожей.
Полы санузлов	Напольная керамическая плитка с системой электроподогрева в ванной.

Стены комнат, прихожей кухни	Оклеены обоями под окраску.
Стены санузлов	Керамическая плитка.
Оборудование с/узлов	Выполнена трубная разводка с подключением сантехнического оборудования, установлены квартирные счётчики расхода на холодную и горячую воду. Раковина на кронштейнах, ванна стальная, унитаз, смеситель для ванной с душевой гарнитурой, смеситель для раковины.
Радиаторы и трубы отопления	Стальные радиаторы с терморегуляторами.
Электрооборудование	Полная разводка электропроводки (кабели с медными жилами) согласно проекта с выключателями, розетками, счётчиком электроэнергии (электронный, двухтарифный), подключёнными электрическими патронами в коридоре, жилых комнатах, кухне.

Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные по качеству материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР»**

_____/С.А. Софронов/

Участник долевого строительства:

_____/_____/

Приложение №3
к Договору № %AgrNo%
участия в долевом строительстве от %AgrCreatingDate% г.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ
на плане %ApartFloorNo% этажа Объекта

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР»**

_____/С.А. Софронов /

Участник долевого строительства:

_____/_____/

Приложение №4
к Договору № _____
участия в долевом строительстве от _____ г.

ЦЕНА ДОГОВОРА

1. По соглашению Сторон цена Основного договора составляет _____ руб. (_____), НДС не облагается.
2. Сторонами согласован следующий график платежей по Основному договору:

	Сумма платежа (руб.)	Срок оплаты
1		Срок открытия аккредитива не позднее 20__ г.
Итого		Не ранее государственной регистрации Договора долевого участия

3. Расчетная цена одного квадратного метра составляет _____ руб. (_____), НДС не облагается.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

**Общество с ограниченной ответственностью
«АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР»**

_____/С.А. Софронов/

_____/_____/