

ДОГОВОР № К31-_____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Санкт-Петербург

_____2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью "_____", ИНН _____, ОГРН _____, местонахождение: _____, зарегистрирован Межрайонной инспекцией _____, свидетельство о государственной регистрации серия № _____, выдано _____ г., именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании доверенности _____, с одной стороны, и **гражданин** _____ (гражданство РФ, пол мужской, дата рождения _____, место рождения гор. _____; Паспорт гражданина России _____, выдан _____, дата выдачи _____ г., код подразделения _____; зарегистрирован по адресу: _____), именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом - корпус № _____ *при наличии* по адресу: _____ (далее по тексту – «Многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства жилое помещение- _____ комнатную квартиру, **условный номер** _____, расположенную в **Секции № _____** на _____ этаже, тип _____, общей проектной площадью _____ м², кроме того общая проектная площадь лоджии /балкона _____ м² (без понижающего коэффициента), (далее по тексту – «Квартира»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную Договором цену и принять Квартиру по акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. План Квартиры, расположение Квартиры в Многоквартирном доме, сведения о количестве и проектной площади частей Квартиры, а также сведения о Многоквартирном доме отражены схематично в Приложении № 2, которое прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. Общая проектная площадь Квартиры указанная в п. 1.1. Договора, подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на основании полученных Застройщиком данных первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета.

1.3. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.4. Обеспечение исполнения обязательств Застройщиком перед Участником долевого строительства и иными участниками долевого строительства Многоквартирного дома по настоящему Договору осуществляется следующими способами:

1.4.1. Залогом земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома и строящегося Многоквартирного дома, в состав которого будет входить Квартира.

1.4.2. Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры участнику долевого строительства.

1.5. Застройщиком устанавливается **Гарантийный срок** на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, который составляет 5 (пять) лет и начинается со дня предоставления Квартиры Участнику долевого строительства в пользование, либо с момента передачи Участнику долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи.

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

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

стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Многоквартирного дома, производил изменения в системе электроснабжения Квартиры, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для создания Многоквартирного дома подтверждается:

2.2.1. Разрешением на строительство № _____ от _____ г., выданным Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

2.2.2. Наличием зарегистрированного права собственности Застройщика на Земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, кадастровый номер _____, расположенный по адресу: _____.

2.2.3. Проектной декларацией, размещенной в сети Интернет на сайте Застройщика.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН.

3.1. После завершения строительства Многоквартирного дома и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. После завершения строительства Многоквартирного дома, в соответствии с данными обмеров, полученных Застройщиком по первичному техническому учету и (или) технической инвентаризации и (или) кадастровому учету, Стороны уточняют размеры общей площади Квартиры, что фиксируется в Акте приема-передачи Квартиры.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства услуги по государственной регистрации, что оформляется отдельным договором.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.1. настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (далее – Цена Договора), определен Сторонами из расчета ____ (_____) рубль ____ копеек за один квадратный метр общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.1 Договора и составляет сумму в размере _____ (_____) рублей ____ копейка.

4.2. Цена Договора, а также сроки оплаты могут быть изменены только по обоюдному письменному соглашению Сторон, а также в случае, предусмотренном п. 4.7. настоящего Договора.

4.3. Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Многоквартирного дома и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика составляет разницу между полученными от участников долевого строительства денежными средствами и расходами по строительству Многоквартирного дома, которую Застройщик использует по своему усмотрению.

4.4. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п.4.1 Договора в порядке и сроки, установленные Приложением № 1 «График платежей» к настоящему Договору.

4.5. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату всей Цены Договора или её части ранее указанного в «Графике платежей» срока, но после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.6. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим Договором, является день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или в случаях, предусмотренных действующим законодательством, - день зачисления денежных средств в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства. Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом.

4.7. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, а также фактическая площадь лоджий/балкона, могут отличаться от проектных площадей, указанных в п. 1.1 настоящего Договора, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения (в пределах 5 % как в большую, так и меньшую сторону) считаются Сторонами допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

Если в результате проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета фактическая общая площадь Квартиры будет отклоняться от общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, в сторону уменьшения или увеличения не более чем на 1 (один) квадратный метр, изменение Цены Договора не производится.

4.8. Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий по данным первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета от соответствующей площади, указанной в п. 1.1. настоящего Договора. Общая площадь Квартиры понимается согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов и/или лоджий.

4.9. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в рамках настоящего Договора не учитываются. Соответствующие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно и за свой счет.

4.10. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором. Указанные санкции в цену настоящего Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4.11. 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 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.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.

5.1. Застройщик, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора и неустойки (при ее наличии), предусмотренной настоящим Договором, не менее чем за месяц до наступления срока передачи Квартиры, уведомляет Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры путем направления по почте заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.2. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика, указанное в п. 5.1. и п. 5.7 Договора, обязан принять Квартиру в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения уведомления.

5.3. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 6.2.3. Договора, если уведомление о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры будет направлено по почте Участнику долевого строительства в установленный срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 6.2.3 настоящего Договора.

5.4. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры в случае, несоответствия качества передаваемой Квартиры условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению ее качества, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования. Перечень таких несоответствий фиксируется Сторонами в Акте осмотра.

5.5. При устранении указанных в Акте осмотра несоответствий к передаваемой Квартиры, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения Участником долевого строительства извещения об их устранении. Сообщение об устранении замечаний и о готовности Квартиры к передаче по Акту приема-передачи может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении либо

посредством направления телеграммы, либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры (Многоквартирного дома) признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

5.7. Застройщик вправе не передавать, а Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему Квартиры по Акту приема-передачи, до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора и неустойки (при ее наличии), установленной п. 7.3 Договора, а также в случае нарушения Участником долевого строительства п. 6.1.7 настоящего Договора, до полного исполнения обязательств, предусмотренных п. 7.2 настоящего Договора. При этом, Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Квартиры, штрафные санкции в отношении Застройщика применяться не будут.

В данном случае, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента фактического исполнения Участником долевого строительства данных обязательств, путем направления уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.8. Срок передачи Квартиры по Акту приема-передачи отодвигается соразмерно времени, в течение которого Застройщик производит устранение несоответствий, согласно п. 5.5 настоящего Договора, а также в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств по п. 6.1.7 настоящего Договора, до полного его исполнения.

В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Квартиры, штрафные санкции в отношении Застройщика применяться не будут.

5.9. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия Квартиры строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

6.1. Обязанности Участника долевого строительства:

6.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора и «Графиком платежей» (Приложение № 1 к настоящему Договору).

6.1.2. Участник долевого строительства обязан осуществить приемку Квартиры в порядке и сроки, установленные разделом 5 настоящего Договора.

6.1.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с письменного согласия Застройщика, в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Замена Участника долевого строительства в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производятся за счет Участника долевого строительства (или лица, принимающего права и обязанности Участника долевого строительства). При этом, Застройщику предоставляется соглашение об уступке (оригинал или нотариально заверенную копию) с отметкой о его государственной регистрации.

Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства услуги по государственной регистрации соглашения об уступке, что оформляется отдельным договором.

6.1.4. Участник долевого строительства обязан в пятнадцатидневный срок с момента изменения своих данных, указанных в разделе 12 настоящего Договора, уведомить об этом Застройщика письменно.

6.1.5. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

6.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

6.1.7. До получения Квартиры по Акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы. Указанные в настоящем пункте работы могут быть произведены Участником долевого строительства в

порядке, установленном действующим законодательством РФ, после государственной регистрации права собственности на Квартиру.

6.1.8. К моменту подписания настоящего договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику требуемые действующим законодательством документы для осуществления Застройщиком всех необходимых действий, связанных с регистрацией настоящего Договора, его изменений и расторжения в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе: нотариально оформленную доверенность на представителя Застройщика, квитанцию об оплате государственной пошлины.

6.1.9. Участник долевого строительства обязуется нести расходы на содержание Квартиры и Общего имущества Многоквартирного дома с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры, в том числе посредством заключения с управляющей компанией, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома, договор по управлению и технической эксплуатации.

6.2. Обязанности Застройщика:

6.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2.2. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи в порядке, указанном в разделе 5 настоящего Договора.

6.2.3. В соответствии со ст. 190 ГК РФ срок передачи Квартиры (оформление Акта приема-передачи Квартиры) определяется периодом времени и составляет 8 (восемь) месяцев с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, **но не позднее «__» _____ года**, при условии, исполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных настоящим Договором.

Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом Застройщику разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Застройщик имеет право досрочно, в любое время после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществить передачу Квартиры Участнику долевого строительства, о чём Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства, при условии, исполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных настоящим Договором. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

6.2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Застройщик и Участник долевого строительства несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом 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».

7.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 6.1.7. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 100% от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.3. В случае нарушения установленного «Графиком платежей» срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, за исключением случаев, установленных п.п. 5.5-5.8 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.5. Застройщик не несет ответственности, если невыполнение или ненадлежащее выполнение какого-либо обязательства вызвано действием или бездействием государственных органов и учреждений, в том числе органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

7.6. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по причинам, связанным с не подключением дома к инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц,

Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

Действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства вправе осуществить Застройщик, в соответствии с п. 6.1.8 настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по открытию аккредитива в соответствии с п. 1.1. «Графика платежей».

Если Участник долевого строительства не выполнил действий в установленном п. 1.1. «Графика платежей» срок или выполнил их с нарушением условий, установленных п. 1.1 «Графика платежей», такие действия расцениваются Сторонами как отказ Участника долевого строительства от намерения заключить настоящий Договор. В этом случае, Застройщик вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, с любым третьим лицом.

Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в согласовании изменения срока выполнения п. 1.1. «Графика платежей».

8.2. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с заявлением о досрочном внесудебном расторжении настоящего Договора по взаимному согласию сторон. В этом случае, настоящий Договор может быть расторгнут путем подписания Сторонами соответствующего Соглашения о расторжении. При этом, в случае расторжения Договора не в связи с нарушениями Застройщика, в качестве последствия расторжения стороны предусматривают право Застройщика осуществить возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства в счет Цены Договора, за вычетом суммы денежных средств в размере 15 % от Цены Договора. Данная сумма остается в распоряжении Застройщика в качестве компенсации расходов Застройщика, в том числе связанных с привлечением нового участника долевого строительства, изъятием средств из процесса строительства и других последствий расторжения Договора.

8.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

8.3.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный договором срок передачи Квартиры;

8.3.2. Существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

8.3.3. В иных установленных законом случаях.

8.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения любого из платежей в течение более чем двух месяцев, установленного «Графиком платежей».

8.5. Застройщик, в случае расторжения договора по основаниям, установленным п.п. 8.3.1, 8.3.2 настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора.

8.6. Застройщик, в случае расторжения договора по основаниям установленным п. 8.4. настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора, обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора.

Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

8.7. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора по основаниям, предусмотренным договором, 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.

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

9. ФОРС-МАЖОР.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть,

ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

9.2. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением инженерных сетей Многоквартирного дома к городским сетям и их передачей на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

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

10.3. Планируемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: III квартал 2018 г. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика, или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством.

10.4. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Участника долевого строительства устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным.

10.5. В случае если Стороны не уведомили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

10.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, контактного номера телефона и электронной почты.

10.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на осуществление Застройщиком строительства иных объектов недвижимости в границах земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом, если такое строительство предусмотрено градостроительной документацией и на основании Разрешения (разрешений) на строительство данных объектов, а также на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Многоквартирного дома, других (другого) земельных участков под строительство иных объектов, в том числе объектов недвижимости (жилые дома, автостоянки), объектов инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, не относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, и/или в целях ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), на внесение изменений в государственный кадастр недвижимости, и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки.

10.8. Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, два экземпляра – для Застройщика, два экземпляра – для Участника долевого строительства, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях осуществления государственной регистрации договора подается три экземпляра договора, из которых после осуществления государственной регистрации: один экземпляр возвращается Участнику долевого строительства, один экземпляр возвращается Застройщику, и один экземпляр остается в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ.

Приложение №1 – график платежей

Приложение №2 – план Квартиры

Приложение № 3 – состояние Квартиры

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью

Местонахождение: _____

Адрес для корреспонденции: _____

ИНН _____ КПП _____

Банк: _____

Р/сч _____

К/сч _____

БИК _____

ОГРН _____

Участник долевого строительства:
Гражданин
*паспортные данные, адрес регистрации и адрес для
корреспонденции, телефон, адрес электронной
почты*

_____ (_____.)

_____ (_____.)

Менеджер:
Исполнитель

График платежей

1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п.4.1 Договора в следующем порядке и сроки:

1.1. Сумма в размере ____ (_____) **рублей 00 копеек** оплачивается посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива (далее по тексту – аккредитив), открытого Участником долевого строительства в _____ в пользу Застройщика на указанную сумму, в течение одной недели с момента подписания настоящего Договора, включая следующие условия:

- срок действия аккредитива и предоставления документов по раскрытию аккредитива - 8 (восемь) месяцев с момента открытия аккредитива;

- раскрытие аккредитива (платеж по представлению) осуществляется по представлению ООО «Универсал Инвест» копии настоящего Договора, зарегистрированного органом, уполномоченным в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- получателем денежных средств по аккредитиву является Застройщик;

- необходимость подтверждения: без подтверждения.

1.1.1. По требованию Застройщика, Участник долевого строительства в течение двух календарных дней обязан предоставить Застройщику оригинал документа, подтверждающий открытие аккредитива и поступление денежных средств на счет покрытия аккредитива с соблюдением условий, указанных в п. 1.1 настоящего Графика платежей.

1.1.2. Участник долевого строительства не вправе выполнять обязательства по внесению денежных средств на счет покрытия аккредитива после истечения срока, указанного в п. 1.1 настоящего Графика платежей, без письменного согласования изменения данного срока с Застройщиком, и несет все риски неблагоприятных последствий таких действий.

1.1.3. В случае невыплаты Банком Застройщику суммы, указанной в п. 1.1. настоящего Графика платежей (в том числе в результате закрытия аккредитива, отказ Банка в исполнении аккредитива, отказ Банка в принятии документов на раскрытие аккредитива, отзыв лицензии Банка и т.п.), Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату указанной суммы в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Настоящий пункт применяется при условии государственной регистрации настоящего Договора.

1.2. Оставшуюся сумму в размере _____ **рубль 00 копеек** Участник долевого строительства оплачивает путем внесения платежей в следующем порядке:

до _____. вносится сумма в размере _____ (_____) **рубль 00 копеек**

2. Датой выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению денежных средств в качестве оплаты Цены Договора, считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

3. В случае, если к моменту осуществления очередного платежа, указанного в п. 1.2. настоящего Графика платежей, государственная регистрация настоящего Договора не произведена, обязательство по оплате указанного платежа возникает с момента государственной регистрации настоящего Договора. При этом Участник долевого строительства обязан произвести оплату указанного платежа в течение 10 (десяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4. При внесении денежных средств Участником долевого строительства или третьими лицами посредством перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика обязательным является указание назначения платежа в платежных документах (за кого произведен платеж, название договора, № договора, дата договора). В случае ненадлежащего оформления платежного документа денежные средства могут не быть зачтены в счет оплаты по настоящему Договору.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ (_____)

_____ (_____)

ПЛАН КВАРТИРЫ

1. Наименование и количество частей помещений, входящих в состав Квартиры: 1- коридор проектной площадью ___ кв.м., 1- *помещение вспомогательного использования проектной площадью ___ кв.м. при наличии*, 1-туалет проектной площадью ___ кв.м., 1-ванная проектной площадью ___ кв.м. *либо 1-совмещенный санузел проектной площадью ___ кв.м.* , 1- кухня проектной площадью ___ кв.м., 1-жилая комната проектной площадью ___ кв.м. *либо 2-жилых комнаты проектной площадью ___ кв.м. и ___ кв.м.*

2. План квартиры определяет расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Размещение мебели, сантехнического оборудования и других приборов справочное и не входит в комплектацию квартиры.

3. Сведения о Многоквартирном доме:

Вид и назначение Многоквартирного дома: _____

Этажность: _____

Проектная общая площадь: _____

Материал наружных стен: _____

Материал поэтажных перекрытий: _____

Класс энергоэффективности: _____

Класс сейсмостойкости: _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

_____ (_____)

Участник долевого строительства

_____ (_____)

СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ

По окончании строительства Многоквартирного дома, в соответствии с условиями настоящего Договора Квартира передается Участнику долевого строительства без отделки в следующем техническом состоянии:

- установка металлопластиковых оконных блоков с двухкамерным стеклопакетом;
- установка металлической входной двери в квартиру;
- устройство стяжки пола;
- стояки для канализации и водопровода;
- установка счетчиков ХВС и ГВС;
- система отопления с установкой радиаторов;
- электрическая разводка с установкой электроарматуры, квартирного электрощита и счетчика электроэнергии;
- проведение телевизионных и телефонных кабелей до этажного распределительного щита;
- установка датчиков системы АППЗ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик

_____ (_____)

Участник долевого строительства

_____ (_____.)