**ДОГОВОР № ДДУ-\_-\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

|  |  |
| --- | --- |
| Санкт-Петербург | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. |

 **Общество с ограниченной ответственностью «Городские Кварталы»** ИНН 7842484549, КПП 781301001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 17 октября 2012 г. за ОГРН 1127847570663 (свидетельство 78 №008711310), местонахождение: 197198, г. Санкт-Петербург, проспект Добролюбова, д. 8, лит. А., именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице представителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Доверенности № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., с одной стороны, и

**гражданка** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем Договоре следующие термины имеют следующие значения:

* *Договор* – означает настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома между Застройщиком и Участником долевого строительства, включающий все приложения и дополнения к нему.
* *Многоквартирный дом*– Многоквартирный дом, имеющий характеристики определяемые в соответствии с Приложением №2к Договору, расположенный по строительному адресу, указанному в п. 1.1. Договора.
* *Квартира* - жилое помещение определяемое в соответствии с Приложениями №2 и №3 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.
* *Общее имущество в Многоквартирном доме* – имеет значение общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, определяемого в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Состав Общего имущества в Многоквартирном доме указан в Проектной декларации (п. 2.2.3. Договора).
* *Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство Многоквартирного дома, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка, разрешенному использованию земельного участка и проектной документации, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации
* *Разрешение на строительство Многоквартирного дома* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Многоквартирного дома, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.
* *Закон №214-ФЗ* – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года №214-ФЗ.
* *Общая проектная площадь Квартиры -* сумма площадей всех частей Квартиры, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий, балконов.
* *Фактическая общая площадь Квартиры*– сумма площадей всех частей Квартиры, определенная по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами (организациями), включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий, балконов.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом – корпус \_\_, \_\_\_\_ этап , по строительному адресу:г. Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 30, литера В, участок 3 (далее по тексту – «Многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства **-** **\_\_\_** 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 Договору и является его неотъемлемой частью.

Общая проектная площадь Квартиры, в том числе проектная площадь балкона / лоджии (при наличии), указанные в п. 1.1. Договора, подлежат 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 Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.4. Обеспечение исполнения обязательств Застройщиком перед Участником долевого строительства и иными участниками долевого строительства Многоквартирного дома по 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 начинает исчисляться со дня 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 Акта приема-передачи или иного документа о передаче.

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

**2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации и Законом №214-ФЗ.

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

2.2.1. Разрешением на строительство № 78-011-0305.3-2016 от 27 декабря 2017 г., выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, взамен разрешения на строительство № 78-011-0305.2-2016 от 18 декабря 2017 г., выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

 2.2.2. Наличием зарегистрированного права собственности Застройщика на Земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, кадастровый номер № 78:14:0007719:72**,** расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 30, литера В, участок 3 на основании Договора купли-продажи недвижимости от 12.11.2015 г. Документы, подтверждающие права Застройщика на Земельный участок, размещены в сети Интернет на сайте Застройщика www.[stroim-spb.ru](http://stroim-spb.ru/)

 2.2.2.1 Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие на образование новых земельных участков из Земельного участка, указанного в настоящем пункте, в том числе, в результате выдела и/или раздела.

 2.2.2.2 Участник долевого строительства выражает согласие на образование из Земельного участка, указанного в настоящем пункте, земельных участков в соответствии с проектной документацией:

 - земельного участка объекта начального и среднего общего образования (IV этап) ориентировочной площадью 9 656 кв.м.;

 - земельного участка открытой спортивной площадки, запроектированной на II этапе для нужд объекта начального и среднего общего образования ориентировочной площадью 2 152 кв.м.;

 - земельного участка объекта дошкольного образования (VI этап) ориентировочной площадью 11 811 кв.м.;

- земельного участка территории Х-го этапа ориентировочной площадью 51 400 кв.м.;

- земельного участка объектов УДС, предусмотренных ППТ, разработанным ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» ОГП под шифром 14180\_П-ППТ.5 ориентировочной площадью 34 403 кв.м., в том числе площадь объектов УДС, разработанных в I,II,III,V,VII,VIII,IХ этапах ориентировочной площадью 21 126 кв.м.;

- земельного участка квартала 7719-6, предусмотренных ППТ и ГПЗУ ориентировочной площадью 3 637 кв.м.

 2.2.2.3. Участник долевого строительства согласен на отчуждение Застройщиком третьим лицам и на прекращение залога в отношении тех земельных участков (в том числе образованных путем выделения/разделения из Земельного участка земельных участков, указанных в п.п.2.2.2.1- 2.2.2.2 настоящего Договора), на которых не осуществляется строительство Объекта с его участием и распространение залога права только в отношении того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта с участием Участника долевого строительства

2.2.3. Проектной декларацией, размещенной в сети Интернет на сайте Застройщика www.[stroim-spb.ru](http://stroim-spb.ru/)

2.3. 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 (жилых домов, автостоянок, детских дошкольных учреждений, образовательных школ, поликлиник), объектов инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры (дороги, тротуары, велосипедные дорожки), не относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, и/или в целях ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (отдельных корпусов, этапов и очередей строительства), на внесение изменений в государственный кадастр недвижимости, и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки.

Под разделением земельного участка и выделом из земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом, понимается полный комплекс мероприятий, осуществляемых Застройщиком и/или привлечёнными им третьими лицами, связанных с разделением или выделением земельного участка, в том числе (но не ограничиваясь): с принятием решений о разделении (выделении) земельного участка, формированием межевых планов, сдачей межевых планов в Федеральную кадастровую палату Росреестра соответствующего субъекта РФ, получением кадастровых паспортов образуемых земельных участков, подачей и получением документов, свидетельств и иных документов в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии соответствующего субъекта РФ.

2.4. Участник долевого строительства дает свое согласие передать инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность Санкт-Петербурга для последующей передачи в хозяйственное ведение ГУП "Водоканал" и ГУП "ТЭК Санкт-Петербурга".

**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.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

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, уточненный размер общей площади Квартиры и площади балкона (без понижающего коэффициента 0,3) или лоджии (без понижающего коэффициента 0,5) (при наличии) 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.

Государственная регистрация права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

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. Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.5. Стороны пришли к соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным в п. 4.7. Договора ни при каких обстоятельствах не являются существенными изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- изменения по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета наименований помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;

- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

**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 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рубля \_\_\_ копейки** за один квадратный метр общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.1 Договора и составляет сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рубля \_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается.**

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. Договора.

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

* + 1. **70 %(семьдесят процентов)** от Цены договора составляют сумму возмещения затрат на строительство.
		2. **30 % (тридцать процентов)** от Цены договора составляют сумму на оплату услуг Застройщика, в том числе связанных с погашением привлеченных заемных и кредитных обязательств, направленных на реализацию инвестиционного проекта, а также процентов по ним, расходов на рекламу Объекта, оплату услуг по привлечению участников долевого строительства, оплату аудиторских и юридических услуг, связанных с проектированием и строительством Объекта,  передачей Объекта долевого участия Участнику долевого строительства, передачей общего имущества в Объекте управляющей организации и прочее.

 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 Договору.

 4.5. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату всей Цены Договора или её части ранее указанного в «Графике платежей» срока, но после даты государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

4.6. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных 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 (при их наличии), могут отличаться от проектных площадей, указанных в п. 1.1 Договора, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

Отклонения фактической общей площади Квартиры (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.

Работы по отделке Квартиры и установке внутреннего оборудования в Квартире осуществляются после проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета фактической общей площади Квартиры.

В случае отклонения фактической общей площади Квартиры от общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, в сторону уменьшения или увеличения более чем на 1 (один) квадратный метр (но не более 5% от общей проектной площади Квартиры), Участник долевого строительства доплачивает Застройщику либо Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства стоимость разницы между общей проектной площадью Квартиры и фактической общей площадью Квартиры исходя из расчета стоимости за один квадратный метр общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 4.1. Договора

Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий (при наличии) 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.

4.8. В случае изменения Цены Договора, в соответствии с п. 4.7 Договора, Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору.

4.9. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в рамках 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 Законом № 214-ФЗ и Договором. Указанные санкции в цену настоящего Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4.11. Стороны соглашаются, что если в соответствии с 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 Договором, в письменном виде 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 срок, указанный в уведомлении.

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. 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 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 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 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. 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. 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 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 Договора.

6.1.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается в порядке, установленном действующим законодательством. Замена Участника долевого строительства в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производятся за счет Участника долевого строительства (или лица, принимающего права и обязанности Участника долевого строительства). 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, письменно уведомить об этом Застройщика.

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.

6.1.8. В целях осуществления Застройщиком всех необходимых действий, связанных с регистрацией Договора, его изменений в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, к моменту подписания Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику требуемые действующим законодательством документы, 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, договора 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 Договора.

6.2.3 При надлежащем исполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных Договором, осуществить передачу Квартиры (оформление Акта приема-передачи Квартиры) Участнику долевого строительства не позднее **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Предполагаемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Указанный срок может быть увеличен или уменьшен Застройщиком в пределах срока разрешения на строительство.

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 Законом №214-ФЗ.

7.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 6.1.7. 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 Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, за исключением случаев, установленных п.п. 5.6-5.7. 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. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

**8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по Договору.

Действия по регистрации Договора от имени Участника долевого строительства вправе осуществить Застройщик, в соответствии с п. 6.1.8. 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 установленный 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 расторжении Договора по взаимному согласию сторон путем подписания Сторонами соответствующего Соглашения о расторжении. При подписании Сторонами Соглашения о расторжении Договора, 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 Договора в случае:

8.3.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Квартиры на два месяца;

8.3.2. Существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

8.3.3. В иных установленных законом случаях.

8.4. Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке в случае надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательства перед Участником долевого строительства и соответствия Застройщика предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику.

8.5. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения 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».

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

8.7. Застройщик, в случае расторжения Договора по основаниям установленным п. 8.5. 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 письменно 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.

8.8. 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.

8.9. 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 Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

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

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

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

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

10.5. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку и предоставления Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора своих персональных данных, контактного номера телефона и электронной почты. Обработка персональных данных осуществляется, в том числе, посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие действительно в течение срока действия Договора.

10.6. Участник долевого строительства подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Квартиры, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

10.7. Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, два экземпляра – для Застройщика, два экземпляра – для Участника долевого строительства, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, 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

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение № 1к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_участия в долевом строительствемногоквартирного дома |

**График платежей**

 1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п.4.1. настоящего 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 3 (трех) рабочих дней с даты, следующей за датой 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 "ГК" оригинала (копии) настоящего Договора, зарегистрированного органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, направленной на электронный адрес Банка с электронного адреса openaccreditivs@cds.spb.ru

 - получателем денежных средств по аккредитиву является Застройщик;

- необходимость подтверждения: без подтверждения.

 1.1.1. По требованию Застройщика, Участник долевого строительства в течение 2 (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 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Участник долевого строительства оплачивает путем внесения платежей в следующем порядке:

**до \_\_\_\_\_\_. вносится сумма в \_\_\_\_\_\_\_**

 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:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение № 2к Договору №.участия в долевом строительствемногоквартирного дома |

**ПЛАН КВАРТИРЫ**

|  |
| --- |
| **Условный номер** 1.Наименование и количество частей помещений, входящих в состав Квартиры:1-жилая комната проектной площадь\_\_\_ кв.м. либо 2-жилых комнаты проектной площадь \_\_\_ кв.м. и \_\_\_ кв.м., 1- коридор проектной площадь \_\_\_ кв.м., 1-туалет проектной площадью\_\_\_ кв.м.,1-ванная проектной площадью\_\_\_ кв.м. либо 1-совмещенный санузел проектной площадь\_\_\_ кв.м. , 1. кухня проектной площадью\_\_\_ кв.м.,
2. гардеробная проектной площадью \_\_\_ кв.м.

и т.д. |

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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

общая площадь объекта – \_\_\_\_ *если в разрешении несколько этапов*

количество этажей- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *если в разрешении несколько этапов*

жилое здание в составе 1 этапа:

Этажность (надземных): \_\_

Количество этажей: \_\_, в том числе подземных: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Проектная общая площадь: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Материал наружных стен: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Материал поэтажных перекрытий: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Класс энергоэффективности: \_\_\_\_\_

Класс сейсмостойкости: \_\_\_\_\_\_\_

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)Приложение № 3к Договору № участия в долевом строительствемногоквартирного дома |

**СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ**

По окончании строительства Многоквартирного дома, в соответствии с условиями настоящего Договора Квартира передается Участнику долевого строительства без отделки / с отделкой 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

*если с отделкой указать состояние отделки:*

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( | **Участник долевого строительства:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( |