

**ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА участия в долевом строительстве.**

***Настоящая редакция Договора не является публичной офертой. Некоторые условия настоящего типового Договора участия в долевом строительстве могут изменяться из-за особенностей строящегося Объекта, способов оплаты долевого взноса и иных обстоятельств. В некоторых случаях текст договора участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового Договора, например, в случае привлечения дольщиком кредитных средств, предоставленных определенным Банком, при приобретении дольщиком нежилого помещения, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т.п.***



**ДЕЛАГАРДИ**

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**  
**со встроенными помещениями и подземной автостоянкой**  
**по адресу: г. Санкт-Петербург, 14-я линия В.О., д.57-61, лит.Я**

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Дом на 14-й»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, основной государственный регистрационный № 1077847062677 присвоен на основании свидетельства серия 78 № 006585556 от 01.03.2007 г., ИНН 7840357087, КПП 784001001, адрес местонахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 67, корп. лит. А, пом. 7Н, тел. 8(812)325-75-77, р/сч 40702810190320002449 в Дополнительном офисе «Коммерческий департамент» ПАО «Банк «Санкт-Петербург», БИК 044030790, кор/сч 3010181090000000790, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Пименова Ильи Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

**Гражданин (-ка) Российской Федерации** \_\_\_\_\_, пол – \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_, зарегистрированный (- ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (- ая) далее «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением подрядных организаций построить многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по строительному адресу: **г. Санкт-Петербург, 14-я линия В.О., д.57-61, лит.Я**, далее по тексту «Объект», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику объект долевого строительства (далее «Помещение»), описание которого содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Помещение по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, 14-я линия В.О., д.57-61, лит.Я, кадастровый номер: 78:06:0002048:9.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество –

**ПОМЕЩЕНИЕ**, имеющее следующие проектные характеристики:

- Назначение: \_\_\_\_\_
- расположено на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже;
- условный номер: № \_\_\_\_;
- строительные оси: \_\_\_\_\_;
- проектная общая площадь: \_\_\_\_\_ кв.м.;
- количество и площадь комнат: \_\_\_\_\_ комнаты: \_\_\_\_\_ кв.м.;
- площадь кухни: \_\_\_\_\_ кв.м.;
- площадь коридора: \_\_\_\_\_ кв.м.;
- площадь санузла: \_\_\_\_\_ кв.м.;
- площадь балкона (лоджии): \_\_\_\_\_ кв.м (с понижающим коэффициентом: \_\_\_\_\_ кв.м);
- площадь террасы: \_\_\_\_\_ кв.м (с понижающим коэффициентом: \_\_\_\_\_ кв.м) ;
- общая приведенная площадь с учетом площади балкона с понижающим коэффициентом: \_\_\_\_\_ кв.м.

План Помещения, включающий его местоположение на соответствующем этаже в Объекте, приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Помещения, отображающий части Помещения по отношению друг к другу (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд и т.п.) приведен в Приложении №2 к настоящему Договору.

**В целях толкования Договора (если прямо не указано иного) указанная в настоящем пункте Общая площадь Помещения определяется как сумма площадей всех частей Помещения, за исключением площади лоджий, балконов и террас.**

Указанная в настоящем пункте общая площадь Помещения, в том числе и площади его частей, расположенных в Помещении, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная площадь Помещения (в том числе и площади его частей, расположенных в Помещении) по завершению строительства Объекта подлежит уточнению на основании обмеров ГУП «ГУИОН» Проектно-инвентаризационного бюро или иного лица, имеющего соответствующие полномочия для проведения обмеров (далее «ПИБ»).

Характеристики Помещения, а также характеристики многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Помещение, приводятся в Приложении №3 к Договору.

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

1.4. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство, выданное службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-02008720-2014 от 28 апреля 2014 года;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок серия 78-АГ № 013422 от 16.10.2007 г.;
- Проектная декларация, опубликованная на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.5. Настоящий договор заключен Сторонами в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику Помещение, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Помещения к передаче.

2.1.6. Организовать за счет средств Дольщика эксплуатацию Объекта с момента выдачи Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, заключив Договор на содержание Объекта с выбранной Застройщиком управляющей организацией.

### 2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять Помещение по Акту приема-передачи в срок, указанный в п.3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки Помещения в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр Помещения с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Помещения, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Помещения, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Помещения и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи Помещения, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Помещение.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Дольщиком.

2.2.6. Дольщик обязуется при подписании акта приема-передачи Помещения заключить договор с управляющей организацией, выбранной Застройщиком.

2.2.7. Дольщик не вправе производить работы по отделке Помещения или установке внутреннего оборудования до подписания Акта приема-передачи Помещения. До государственной регистрации права собственности Дольщика на Помещение не допускаются работы по перепланировке и реконструкции Помещения.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки Помещения, Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в Помещение, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика

привести Помещение в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отдельные и неотделимые улучшения Помещения возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием Помещения.

2.2.8. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на Помещение, после передачи его по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.10. Дольщик вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить Помещение правами третьих лиц только с письменного согласия Застройщика (за исключением случаев, прямо предусмотренных законом). Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ним. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

### **3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Помещение по Акту приёма-передачи не позднее «01» июля 2019 года, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Помещение Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Помещения.

По соглашению Сторон продление Разрешения на строительство Объекта (равно как выдача Застройщику нового Разрешения) при условии соблюдения срока передачи Помещения Дольщику, указанного в настоящем пункте, не является существенным изменением условий настоящего Договора, Проектной декларации и не является основанием для отказа Дольщика от его исполнения.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Помещения к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Помещения к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, но в пределах квартала указанного в п.3.1. Договора.

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

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

3.5. При уклонении Дольщика от принятия Помещения (в предусмотренный пунктом 3.3. Договора срок) и/или при отказе Дольщика от принятия Помещения (за исключением случая, указанного в пункте 3.4. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока указанного в п. 3.1. Договора составляет односторонний Акт приема-передачи Помещения. В случае немотивированного уклонения Дольщика от приемки Помещения, Дольщик обязуется компенсировать Застройщику расходы и затраты на содержание и техническую эксплуатацию Помещения за весь период незаконного уклонения от приемки Помещения.

3.6. В случае, если передача Помещения не может быть осуществлена в срок, указанный в п. 3.1. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи Помещения и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

3.7. Одновременно с подписанием акта приема-передачи Помещения Дольщик обязуется заключить договор на обслуживание с определенной Застройщиком управляющей организацией. При подписании договора на обслуживание Дольщик целевым авансовым платежом оплачивает данной управляющей организации расходы по эксплуатации за 6 (Шесть) месяцев с даты подписания акта приема-передачи Помещения из расчета 200 (двести) рублей X кв.м. площади Помещения X на размер доли в праве собственности на Помещение X 6 (месяцев). Размер целевого авансового платежа определяется пропорционально фактической площади Помещения.

Положения п.2.2.6. и п.3.7. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке расчетов по эксплуатации объекта, в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате соответствующих расходов, которые возникнут после подписания акта приема-передачи Помещения. Данные положения Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента государственной регистрации Договора.

### **4. КАЧЕСТВО ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЪЕКТА**

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику Помещение, комплектность и качество которого соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество Помещения считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Помещении присутствуют и установлены конструктивные элементы, указанные в Приложении 3 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь Помещения, передаваемого Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера Помещения и нарушением требований о качестве Помещения.

4.4. Под существенным нарушением требований о качестве Помещения, понимается несоответствие Помещения требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

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

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

4.6. В случае, если Помещение, подлежащее передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок указанный в акте осмотра Сторонами, либо соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

## 5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Сумма долевого взноса включает оплату услуг Застройщика, что составляет \_\_\_\_\_% от суммы долевого взноса, уплачиваемые Дольщиком в составе последнего (соответствующих последних при уплате суммы в меньшем размере) из совершенных им плановых платежей по Договору. Платежи, произведенные Застройщику, НДС не облагаются в связи с применением Застройщиком упрощенной системы налогообложения.

5.2. Расчеты по оплате цены договора осуществляются путем открытия покрытого безотзывного аккредитива (открытие аккредитива осуществляется за счет Дольщика в банке, указанном Застройщиком):

5.2.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, Дольщик открывает в согласованном с Застройщиком банке в пользу Застройщика аккредитив. Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива. Банковские комиссии за исполнение аккредитива оплачивает Застройщик.

Стороны установили, что при нарушении Дольщиком указанного срока настоящий Договор считается незаключенным (без подписания Сторонами соответствующего соглашения) и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Помещение, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

5.2.2. Днем открытия аккредитива считается дата открытия аккредитива банком, указанная в самом аккредитиве и в уведомлении об открытии аккредитива, направленном исполняющим Банком в адрес Застройщика.

5.3. Получение Застройщиком денежных средств по аккредитиву осуществляется в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения (государственной регистрации) Договора.

5.4. Если Застройщик не сможет получить денежные средства по аккредитиву по причинам, вызванным действиями / бездействиями Дольщика, либо в случае приостановки государственной регистрации Договора, Дольщик будет обязан продлить срок действия аккредитива. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.5. В случае отказа государственных регистрирующих органов в регистрации Договора Дольщик имеет право продлить срок действия аккредитива на срок не более 60 (шестидесяти) календарных дней.

5.6. В случае отказа государственных регистрирующих органов в регистрации Договора по любым причинам, при отсутствии продления срока действия аккредитива согласно п.5.5. Договора, денежные средства, размещенные Дольщиком на аккредитиве, открытом в соответствии с п. 5.2. Договора не позднее дня закрытия аккредитива подлежат возврату на счет Дольщика, с которого были списаны (перечислены) денежные средства в счет покрытия по

аккредитиву.

В случае, если основания, послужившие причиной отказа в государственной регистрации Договора не будут устранены, и Договор не будет зарегистрирован в течение срока действия аккредитива, Договор считается незаключенным без подписания Сторонами дополнительного соглашения в день истечения срока действия аккредитива.

Положения п. п. 5.2. – 5.6. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения п. п. 5.2. – 5.6. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

5.7. Если после проведения обмеров Помещения ПИБ его общая приведенная площадь будет отличаться от общей приведенной площади Помещения, указанной в п. 1.2. Договора, как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи Помещения Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между общей приведенной площадью Помещения по Договору (п.1.2. Договора) и общей приведенной площадью Помещения по результатам обмеров ПИБ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м. площади Помещения в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**. Указанная стоимость 1 кв.м. площади Помещения остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.8. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Помещения до полной оплаты долевого взноса. Застройщик вправе удерживать Помещение и не передавать его Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса и исполнения обязательств, предусмотренных п.2.2.11 настоящего Договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Помещения, указанные в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи Помещения, Застройщик будет обязан передать Дольщику Помещение (т.е. заявить о готовности Помещения к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки Помещения) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.9. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением строительства Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.10. Застройщик обязуется использовать средства Дольщика на строительство Объекта. При этом, стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Дольщиком в качестве долевого взноса по настоящему договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Дольщика по настоящему договору (за вычетом вознаграждения Застройщика), будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта.

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

5.12. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. настоящего договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.7. настоящего Договора.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику Помещения (п. 3.1. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Помещения Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

6.3.1. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Помещения Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Помещения полной суммы Долевого взноса.

6.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших

после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.5. В случае неисполнения / ненадлежащего исполнения своих обязательств по договору Дольщик, не исполнивший свои обязательства или ненадлежаще исполнивший свои обязательства, что повлекло расторжение Договора по инициативе Застройщика, обязан уплатить Застройщику штраф в размере пять % от суммы, указанной в п.5.1. Договора, а также возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки в виде расходов, затрат на содержание и тех. эксплуатацию Помещения за весь период не исполнения / ненадлежащего исполнения обязательств Дольщиком, затраты Застройщика (в полном объеме или в части) на обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее –Фонд) в части Помещения в пользу Дольщика, в случае невозможности их возврата Фондом, в срок не позднее десяти рабочих дней с момента соответствующего требования Застройщика. Застройщик вправе удержать предусмотренные настоящим пунктом денежные средства из средств, фактически внесенных Дольщиком и подлежащих возврату в связи с расторжением Договора.

6.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств по уплате долевого взноса, что повлекло отсрочку передачи Помещения Дольщику, Дольщик, обязан возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки в виде расходов и затрат на содержание и техническую эксплуатацию Помещения с момента начала невозможности Застройщика по вине Дольщика своевременно передать Помещение Дольщику ввиду невнесения долевого взноса до момента подписания акта приема-передачи или до момента расторжения Договора, - в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента соответствующего требования Застройщика.

## **7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора. Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации соглашения о расторжении в органе регистрирующем сделки с недвижимостью.

7.2. Нарушение Дольщиком обязанности по оплате, обусловленной в Договоре, может являться основанием для одностороннего расторжения Договора по инициативе Застройщика. При этом основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора будут являться случаи:

7.2.1. если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, - просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;

7.2.2. если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный Договором период - систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей (то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца).

При наступлении указанных оснований Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

7.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию любой из Сторон в случаях, и в порядке установленных действующим законодательством РФ.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем права на недвижимое имущество и сделки с ним.

8.1.1. Застройщик принимает на себя обязательство по регистрации настоящего Договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика, документов, необходимых и достаточных для регистрации и оплаты Дольщиком государственной пошлины в установленном размере. Если Дольщик не представит Застройщику указанные выше документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит Застройщику документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор без подписания Сторонами соответствующего соглашения считается незаключённым (в момент истечения вышеуказанных 5 (пяти) рабочих дней) и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Помещение, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

Застройщик вправе не подавать в государственный регистрирующий орган заявление о государственной регистрации настоящего Договора от своего имени и не уплачивать соответствующую государственную пошлину до момента получения надлежащего подтверждения Дольщиком об открытии им аккредитива в объеме и на условиях настоящего Договора (в случае если он предусмотрен настоящим Договором).

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. В соответствии с законодательством земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также

сам строящийся Объект признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Объекта. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет застройщиков, в порядке и размере, установленном действующим законодательством.

8.4. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о стадии и темпах строительства, об Объекте, о проектных характеристиках помещений Объекта в полном объеме.

8.5. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Дольщика, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение предметом залога прямо предусмотрено Федеральным законом № 214-ФЗ. Дольщик дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права собственности земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, отведенного для строительства Объекта, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в предмет залога будет входить право собственности вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка, на котором будет расположен строящийся Объект.

8.6. Применительно для Дольщика - физического лица: Дольщик подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

Дольщик заверяет, что в его отношении не ведется производство по делу о банкротстве гражданина, а также, что ему не требуется согласие финансового управляющего на совершение данной сделки в соответствии со ст. 213.11 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также, что Дольщик не отвечает признакам неплатежеспособности и данная сделка не подпадает под положение ст.ст. 61.1-61.9 Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

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

8.8. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. В случае не достижения Сторонами соглашения по возникшим разногласиям, спор передается на рассмотрение суда общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

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

8.10. Дольщик дает Застройщику свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» на хранение, обработку и распространение своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре в объеме необходимом и достаточном для исполнения Застройщиком настоящего Договора на срок с момента подписания настоящего Договора до истечения 5 (пяти) календарных лет с момента подписания акта приема-передачи Помещения.

8.11. Договор составлен в 3 подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Дольщика, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 9. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**Застройщик**

**Дольщик**

\_\_\_\_\_ (Пименов И.Н.)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П.

**Застройщик**

\_\_\_\_\_ (Пименов И.Н.)  
М.П.

**Дольщик**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)



- Границы Помещения

**Застройщик**

**Дольщик**

\_\_\_\_\_ (Пименов И.Н.)  
м.п.

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

### Характеристики передаваемой Помещения и общие характеристики многоквартирного дома

#### Характеристики Помещения

Стены и перегородки - монолит нештукатуренный

Внутренние перегородки – пазогребневые / кирпичные / монолитные нештукатуренные

Полы - стяжка цементно-песчаная с фиброволокном

Потолки - монолит

Окна – деревянные (лиственница), двойной стеклопакет для жилых помещений; алюминиевый профиль для нежилых помещений

Входная дверь – металлическая для жилых помещений, алюминиевый профиль для нежилых помещений

Остекление балконов, лоджий – стеклопакет однокамерный, профиль теплый алюминиевый

Вентиляция – естественная приточно-вытяжная по вентиляционным каналам, согласно проекта для жилых помещений; приточно-вытяжная для нежилых помещений без разводки по Помещению.

Отопление – радиальная разводка в стяжке до мест установки радиаторов, радиаторы установлены

Водоснабжение – магистральные стояки холодной и горячей воды с заглушками, без разводки по Помещению, приборы учета установлены

Водоотведение – магистральные стояки с заглушками без горизонтальной разводки по Помещению

Электроснабжение – осуществлен ввод питающего кабеля в Помещение до прибора учета, прибор учета установлен, без разводки по Помещению, щиток установлен

Датчики автоматической пожарной сигнализации – по проекту

Точка подключений к домофонной сети

#### Общие характеристики многоквартирного дома

Вид – многоквартирный дом.

Назначение – жилое.

Количество этажей: 1, 7-8, подвал.

Общая площадь: 6 717,63 кв.м.

Несущие конструкции (в т.ч. поэтажные перекрытия) – монолитный железобетонный каркас.

Наружные стены – поризованный камень / монолит, изоляция, облицовочный кирпич.

Класс энергоэффективности – класс «В» высокий.

Класс сейсмостойкости – менее 6 баллов, классификации не требуется.

Система очистки воды – общедомовая система очистки воды.

Лифтовое оборудование – лифты KONE, грузоподъемностью 1000 кг.

Отделка мест общего пользования – высококачественные отделочные материалы.

Система безопасности – оборудованный пост охраны на первом этаже, система видеонаблюдения и видеорегистрации.

Точки подключения к сети Интернет, телефонной и телевизионной сети (на этажах).

Подземный паркинг – полимерное покрытие пола, установка автоматических ворот

#### Подписи сторон:

**Застройщик**

**Дольщик**

\_\_\_\_\_ (Пименов И.Н.)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

М.П.