

ДОГОВОР № (Номер договора)
Долевого участия в строительстве жилого дома по адресу:
(строительный адрес)

г. Санкт-Петербург

(Дата договора)

(Организация **Наименование полное**), (Организация Договор преамбула), (действует в лице), (действует на основании), именуемое в дальнейшем "Застройщик", с одной стороны, и (гражданин) (доляшки преамбула), (именуемый) в дальнейшем «Долящик», совместно "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: **(строительный адрес)** (далее – «Жилой комплекс») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Долящику объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Долящик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи в **частную (в общую совместную, в долевую) собственность.**

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен административный адрес.

Объектом долевого строительства является жилое помещение Жилого дома (далее – «Многоквартирный дом»), общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащее передаче Долящику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на условиях настоящего договора.

1.2. Заключением настоящего договора Стороны соглашаются с тем, что Объектом долевого строительства является **квартира** в кирпично-монолитном (количество этажей)этажном жилом доме -
Материал поэтажных перекрытий: Монолитные железобетонные, материал наружных стен: Трехслойные из: газобетонных блоков $\gamma = 400 \text{ кг/м}^3$ +утеплитель Rockwool Кавити Баттс толщиной 60мм + облицовочный кирпич КОЛПу 1НФ/150/1.4/100, Класс сейсмостойкости: район характеризуется сейсмической интенсивностью менее 6 баллов, поэтому объект по сейсмостойкости не категоризируется. Класс энергетической эффективности: (класс энергоэффективности). Общая площадь корпуса/секции, (общая площадь) м² со следующими параметрами:

(таблица характеристик)

(далее «Квартира»).

Расположение Квартиры отражено на плане, который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №2).

Площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на основании документов ПИБ (Проектно-инвентаризационное бюро).

1.3. По соглашению сторон в Квартире, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, Застройщик выполняет отделочные работы, перечисленные в Приложении №1 к настоящему Договору, что включается в размер денежных средств, подлежащих уплате Долящиком, согласно п. 4.1. Договора.

1.4. Плановый срок окончания строительства (дата ввода в эксплуатацию)

2.ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

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

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

(основание для строительства)

3.ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Многоквартирного жилого дома и выполнения Долящиком всех условий настоящего Договора Долящик получает Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. После завершения строительства Многоквартирного жилого дома, в соответствии с данными обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее - ПИБ), Стороны уточняют размер общей площади Квартиры и ее фактический номер.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Долящика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Долящик самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.5. В соответствии со ст. 36, ст. 37, ст. 38 Жилищного кодекса РФ земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, будет являться общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на данный земельный участок, будет пропорциональна размеру общей площади квартиры Дольщика, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, с учетом условий п. 3.2. настоящего Договора.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком (Цена долевого строительства), составляет: **(стоимость договора цифрами с копейками) (стоимость договора прописью)**, (далее – денежные средства), исходя из расчета: **(стоимость метра цифрами с копейками) (стоимость метра прописью)** за 1 кв.м. общей площади Квартиры, включая отделочные работы, предусмотренные пунктом 1.3. настоящего Договора.

Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, может быть изменен в случаях, предусмотренных п.п. 4.3., 5.1.11. настоящего Договора.

4.2. Дольщик вносит денежные средства в полном объеме на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- **(размер первого платежа) (размер первого платежа прописью)**, Дольщик вносит в течение 10 (Десяти) банковских дней после регистрации настоящего Договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по **Санкт-Петербургу/Ленинградской области**, но не позднее (дата первого платежа) включительно.

(график платежей)

Дольщик вправе произвести инвестирование в более ранние сроки.

4.3. Если общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, после обмеров ПИБ будет более чем на 1 (один) кв.м. больше либо меньше размера, указанного в п.1.2. настоящего Договора, то Стороны производят взаиморасчеты в срок до подписания Акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

4.4. Под днем платежа при внесении Дольщиком своих денежных средств Стороны понимают день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, а в случае возврата Застройщиком Дольщику денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, день выдачи денежных средств из кассы Застройщика или в случаях, предусмотренных действующим законодательством, – день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

4.5. В соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования используются Застройщиком для финансирования, проектирования и строительства Многоквартирного дома, иных объектов недвижимости, которые необходимы для эксплуатации Многоквартирного дома, в т.ч. на оплату услуг по привлечению других Дольщиков, погашение кредитов, займов и уплату процентов по полученным займам и кредитам, привлеченным Застройщиком для строительства Многоквартирного дома, оплату услуг Застройщика, оплату расходов в связи с вводом в эксплуатацию Многоквартирного дома и инженерных сетей, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Дольщика:

5.1.1. Дольщик обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.2. Дольщик обязан после завершения строительства (Получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию) и подписания Акта приема-передачи квартиры, в течение 6 (Шести) месяцев произвести все необходимые действия для регистрации права Собственности на Квартиру.

5.1.3. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только с одновременным переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика.

5.1.4. Дольщик обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в статье 10 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

5.1.5. Дольщик обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи квартиры.

5.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по квартире, указанное оформление производится за счет средств Дольщика.

5.1.7. Дольщик имеет право интересоваться ходом строительства Многоквартирного жилого дома.

5.1.8. До момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру Дольщик обязуется не производить в Квартире самовольных переустройств и (или) перепланировок.

5.1.9. Принять от Застройщика указанную в п. 1.2 Договора Квартиру в установленный Договором срок.

Просрочка исполнения обязательства Дольщика по приемке Квартиры в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.1. настоящего Договора.

5.1.10. 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 удовлетворительного качества Многоквартирного дома в целом СНИП и Проекту согласно Территориальным строительным нормам.

5.1.11. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п.4.1. настоящего договора), в связи с обмерами Квартиры проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ) и увеличением общей площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.4.3. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить ввод дома в эксплуатацию.

5.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.

5.2.3. Застройщик обязан уведомить Дольщика о необходимости принятия квартиры по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 5.2.4. настоящего Договора.

5.2.4. При надлежащем исполнении Дольщиком всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи в срок до **(дата передачи квартиры)** При этом стороны договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2.5. Срок гарантии по объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи квартиры Дольщикам по акту приема-передачи. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

5.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Дольщику несет Застройщик.

5.2.7. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п.4.1. настоящего договора), в связи с обмерами Квартиры проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ), и уменьшения общей площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Дольщику излишнюю сумму денежных средств в соответствии с п.4.3. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры и/или произвести зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Дольщиком при нарушении условий настоящего договора.

5.2.8. В течение 10 рабочих дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязуется обеспечить передачу в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по **Санкт-Петербургу/Ленинградской области** данного разрешения.

5.2.9. Застройщик вправе обеспечивать уведомление Дольщика о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженности по Договору, о завершении строительства Многоквартирного дома, о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, о готовности передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством SMS – уведомлений (сообщений) на телефонный номер (телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи Дольщика, указанный (указанные) в Договоре.

При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средств мобильной (сотовой) связи Дольщик обязан в течение пяти дней письменно уведомить об этом Застройщика, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении Дольщиком сроков, указанных в разделе 4 настоящего Договора, Дольщик выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 5.1.8. настоящего Договора, Дольщик несет предусмотренную законодательством ответственность.

6.4. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ. Указанные неустойка (пени) начисляются со дня, следующего за днем срока исполнения обязательств.

6.6. Все штрафы и пени по настоящему договору начисляются и взыскиваются в день подписания акта приема-передачи квартиры.

6.7. (страхование)

7.ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. 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 момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.2. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, по основаниям, предусмотренным законодательством РФ и/или условиями настоящего Договора, – Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора другой Стороне. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.5. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

8.ФОРС-МАЖОР

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

9.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Подписанием настоящего Договора Дольщик, в порядке п. 4 ст. 11.2 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, дает свое согласие на изменение документации по планировке территорий, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевания земельного участка, его раздела или выдела (кадастрового раздела или выдела) в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:07:0000000:89724, площадью 21 877 кв.м., залогодержателем которого Дольщик является в силу ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9.1. Подписанием настоящего Договора Дольщик, в порядке п. 4 ст. 11.2 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, дает свое согласие на изменение документации по планировке территорий, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевания земельного участка, его раздела или выдела (кадастрового раздела или выдела) в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103002:2491, площадью 65 300 кв.м., залогодержателем которого Дольщик является в силу ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9.1. Подписанием настоящего Договора Дольщик, в порядке п. 4 ст. 11.2 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, дает свое согласие на изменение документации по планировке территорий, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевания земельного участка, его раздела или выдела (кадастрового раздела или выдела) в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:07:0000000:89725, площадью 29 323 кв.м., залогодержателем которого Дольщик является в силу ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9.1. Подписанием настоящего Договора Дольщик, в порядке п. 4 ст. 11.2 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, дает свое согласие на изменение документации по планировке территорий, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевания земельного участка, его раздела или выдела (кадастрового раздела или выдела) в отношении земельного участка с кадастровым номером 78:40:0020513:2, площадью 26 575 кв.м., залогодержателем которого Дольщик является в силу ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9.1. Подписанием настоящего Договора Дольщик, в порядке п. 4 ст. 11.2 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, дает свое согласие на изменение документации по планировке территорий, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевания земельного участка, его раздела или выдела (кадастрового раздела или выдела) в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:07:0722001:538, площадью 31 130 кв.м., залогодержателем которого Дольщик является в силу ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9.1. Подписанием настоящего Договора Дольщик, в порядке п. 4 ст. 11.2 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, дает свое согласие на изменение документации по планировке территорий, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевания земельного участка, его раздела или выдела (кадастрового раздела или выдела) в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103002:2537, площадью 54 534 кв. м., залогодержателем которого Дольщик является в силу ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9.2. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

9.3. В случае возникновения споров Стороны обращаются для их урегулирования к судебным органам в соответствии действующим законодательством.

9.4. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.6. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Дольщика, один для Застройщика и один для **Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу/Ленинградской области.**

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

(Организация Наименование)

ИНН (Организация ИНН), КПП (Организация КПП), ОГРН (Организация ОГРН),
Р/сч (Организация Расчетный счет)

в (Организация Счет открыт в банке),

К/сч (Организация Корр счет), БИК (Организация БИК банка),

Юридический адрес: (Организация Юридический адрес)

Фактический адрес: (Организация Фактический адрес)

Спец. счет для оплаты (Спец счет: Расчетный счет) (Спец счет: Банк), БИК (Спец счет: БИК банка),

К/сч (Спец счет: Корр счет)

(подпись подписанта)

Дольщик

(паспортные данные дольщика)
(телефоны)

(подпись дольщика)

**Перечень
работ по внутренней отделке квартиры
к Договору № (номер договора)
долевого участия в строительстве жилого дома от (дата договора)**

По взаимной договоренности сторон квартира передается Дольщикам по акту приема-передачи в следующем состоянии:

С выполнением следующих работ:

Пол - цементная стяжка;

входная деревянная дверь;

приборы отопления – стальные штампованные радиаторы;

электрическая разводка согласно проекту;

системы холодного, горячего водоснабжения и канализация – стояки;

установка оконных блоков – однокамерные стеклопакеты;

установка балконных блоков - однокамерные стеклопакеты.

Квартира передается Дольщику **без выполнения** следующих видов работ:

Без чистовой отделки;

Без внутриквартирных дверей и встроенной мебели;

Без настилки всех видов полов;

Без приобретения и оклейки стен обоями;

Без приобретения и установки сантехнического оборудования;

Без установки газовой и электроплиты.

Застройщик:

(Организация Наименование)

Дольщик:

(полное ФИО дольщиков)

(подпись подписанта)

(подпись дольщика)

РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ В ДОМЕ
к Договору № (номер договора)
долевого участия в строительстве жилого дома от (дата договора)

(картинка)

Застройщик:
(Организация Наименование)

Дольщик:
(полное ФИО дольщиков)

(подпись подписанта)

(подпись дольщика)