

ДОГОВОР №____

участия в долевом строительстве жилого дома

Санкт-Петербург

ДАТА

Общество с ограниченной ответственностью

именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора ФИО действующего на основании устава, с одной стороны, и ФИО именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

- 1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить в срок, предусмотренный п.1.3. настоящего договора, многоквартирный дом **корпус 0** (именуемый далее «Объект»), расположенный в жилом комплексе по адресу: **С-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия «Ленсоветовский», участок 110**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Дольщику находящуюся в Объекте квартиру с характеристиками, указанными в п.1.2. настоящего договора (именуемую далее «Квартира»); а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Квартиру.
- 1.2. Квартира, подлежащая передаче Дольщику по настоящему договору после получения на ввод в эксплуатацию Объекта, имеет следующие характеристики:

ТАБЛИЦА ХАРАКТЕРИСТИК.

- 1.3. Срок окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию - ДАТА.
- 1.4. Срок передачи Квартиры Дольщику - не позднее ДАТА.
- 1.5. Застройщик вправе передать Дольщику Квартиру ранее срока, указанного в п.1.4. настоящего договора, в таком случае Дольщик обязан принять Квартиру в соответствии с условиями настоящего договора.
- 1.6. Застройщик осуществляет строительство жилого комплекса на основании права аренды земельного участка, Распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре № от ДАТА и Разрешения Службы государственного строительного надзора и экспертизы № от ДАТА.

Государственная регистрация права аренды земельного участка, предоставленного под строительство, произведена в соответствии с Договором аренды № от 26 ДАТА, заключенным с НАИМЕНОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ГУ ФРС по С-Петербургу и Ленинградской области ДАТА, № регистрации НОМЕР; дополнительное соглашение к нему от ДАТА зарегистрировано УФРС по С-Петербургу и Ленинградской области ДАТА, № регистрации НОМЕР.

2. Цена договора

- 2.1. Цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком на возмещение затрат на строительство Объекта и на оплату услуг Застройщика) составляет: х рублей. Цена договора является величиной фиксированной и изменению не подлежит, независимо от возможного удорожания стоимости строительства, за исключением случаев, предусмотренных п.2.2., 2.5. настоящего договора.
- 2.2. Цена договора может быть изменена при уточнении фактической площади Квартиры по результатам инвентаризации Проектно-Инвентаризационного Бюро. Перерасчет цены договора производится исходя из расчета **СУММА** рублей за один квадратный метр площади Квартиры.
- 2.3. Уплата цены договора производится Дольщиком в безналичном порядке путем перечисления на расчетный счет Застройщика денежных средств (днем исполнения обязанности Дольщика по оплате части цены договора признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика) в размерах и в сроки согласно следующему графику платежей:

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ.

- 2.4. В случае возникновения у Дольщика неустойки, предусмотренной п.4.2. настоящего договора, при ближайшем поступлении платежа от Дольщика в первую очередь денежные средства направляются на покрытие возникшей неустойки, а во вторую очередь - в счет уплаты цены договора.
- 2.5. Цена договора должна быть изменена путем заключения дополнительного соглашения при возникновении необходимости выполнения дополнительных работ в Квартире, не предусмотренных п.3.1.3 настоящего договора, и при возникновении у Застройщика дополнительных расходов, связанных с вводом Объекта в эксплуатацию и не предусмотренных настоящим договором.
- 2.6. В случае если Застройщик получит разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта ранее срока, указанного в п.1.3. настоящего договора, а графиком платежей, предусмотренным п. 2.3. настоящего договора будут предусмотрены сроки платежей Дольщика позднее даты получения указанного разрешения, Дольщик обязан уплатить оставшуюся цену договора в 15-дневный срок с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления.

2. Обязанности сторон.

3.1. Застройщик обязуется:

- 3.1.1. Осуществлять организацию строительства Объекта и обеспечивать контроль за его ходом с тем, чтобы строительство осуществлялось в соответствии со строительными нормами и правилами, согласно проектной и разрешительной документации.
- 3.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по настоящему договору, исключительно для проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта, а также для рекламы Объекта с целью привлечения денежных средств третьих лиц для долевого строительства Объекта (но не более 2 процентов от цены договора), и в связи с этим полностью и в срок производить финансирование всех затрат (работ и услуг) при осуществлении расчетов со всеми лицами, принимающими участие в проектировании, строительстве, вводе в эксплуатацию Объекта и его рекламе.
- 3.1.3. Выполнить в Квартире следующие виды работ, стоимость которых включена в цену настоящего договора:

ПЕРЕЧЕНЬ И СТОИМОСТЬ РАБОТ.

- 3.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, но не менее чем за месяц до наступления срока, установленного п.1.4. настоящего договора, направить Дольщику заказным письмом с уведомлением о вручении или лично под расписку сообщение о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика.
- 3.1.5. При условии полной уплаты Дольщиком цены договора в соответствии с разделом 2 настоящего договора передать Дольщику Квартиру не позднее срока, установленного п.1.4. настоящего договора.
- 3.1.6. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта и нотариально удостоверенную копию этого разрешения не позднее чем через десять рабочих дней после его получения.
- 3.1.7. В случае уменьшения площади Квартиры вернуть Дольщику в соответствии с п. 2.2. настоящего договора переплаченные им денежные средства в 60-дневный срок после подписания Акта приема-передачи Квартиры.
- 3.2. **Дольщик** обязуется:
 - 3.2.1. Вовремя и в полном объеме уплатить цену договора в соответствии с разделом 2 настоящего договора.
 - 3.2.2. В случае увеличения площади Квартиры доплатить Застройщику в соответствии с п.2.2 настоящего договора недостающие денежные средства в счет цены договора в 15-дневный срок со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но в любом случае до подписания Акта приема-передачи Квартиры.
 - 3.2.3. Принять от Застройщика Квартиру по Акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения от Застройщика сообщения о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче.
 - 3.2.4. До государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить перепланировку или работы по монтажу (демонтажу) любого оборудования в Квартире, без предварительного письменного согласования этого с Застройщиком.
 - 3.2.5. С целью обеспечения нормальной постоянной эксплуатации Объекта после его заселения в течение двух месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию вступить в товарищество собственников жилья или заключить с управляющей компанией, предложенной Застройщиком, договор на оказание соответствующих услуг.
 - 3.2.6. В течение одного месяца с момента ввода Объекта в эксплуатацию оплатить эксплуатационные расходы (коммунальные услуги по техническому обслуживанию, энергоснабжению, водоснабжению, канализации, теплоснабжению и т.п.) за шесть месяцев вперед согласно тарифам и иным расчетам, предоставляемым соответствующей обслуживающей организацией.

4. Ответственность сторон.

- 4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

- 4.2. В случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей в соответствии с п. 2.3. настоящего договора Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в виде пени в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 4.3. В случае нарушения Дольщиком срока, предусмотренного п. 3.2.3. настоящего договора Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в виде пени в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.
- 4.4. В случае нарушения Дольщиком своих обязанностей, предусмотренных п. 3.2.4 или п.3.2.5 настоящего договора Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере десяти процентов от цены договора за каждое нарушение.
- 4.5. В случае нарушения Застройщиком срока, предусмотренного п.1.4. настоящего договора, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в виде пени в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.
- 4.6. Уплата сторонами неустойки не освобождает их от обязанности надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору.
- 4.7. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. В частности, к таким обстоятельствам относятся военные действия, стихийные бедствия, забастовки в организациях, принимающих участие в подготовке и выполнении работ по договору, нормативные акты государственных, городских или муниципальных органов власти, соответствующие решения в отношении Застройщика, повлекшие приостановку работ на Объекте, отказ энерго-тепло-газо-водо-снабжающих организаций в выдаче необходимых согласований, разрешений для проведения работ и ввода в эксплуатацию при условии наличия у Застройщика необходимой проектной документации и произведенных необходимых платежей, а также иные обстоятельства непреодолимой силы.
- 4.8. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по настоящему договору, должна в 7-дневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой стороне в письменной форме, телеграммой или факсом. При этом срок исполнения обязательств изменяется, но не более чем на срок, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы.

5. Действие договора и его изменение и прекращение

- 5.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.
- 5.2. Все изменения или дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме и являются неотъемлемыми частями настоящего договора. 5.3. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

- 5.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае нарушения Дольщиком срока внесения платежа в счет уплаты цены договора более чем на три месяца или при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, предварительно за тридцать дней направив Дольщику соответствующее требование и при неисполнении этого требования Дольщиком. В этом случае Застройщик в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего договора возвращает Дольщику уплаченные им в счет цены договора денежные средства.
- 5.5. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, а Застройщик обязан в течение десяти рабочих дней вернуть денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены договора, а также уплатить проценты за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, в следующих случаях:
- 5.5.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, предусмотренный п.1.4. настоящего договора;
- 5.5.2. Неисполнения Застройщиком обязанностей по устранению существенных недостатков Квартиры, соразмерному уменьшению цены договора или возмещению Дольщику его расходов на их устранение;
- 5.5.3. Существенного нарушения требований к качеству Квартиры.
- 5.6. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, предусмотренный п.1.3. настоящего договора Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора.

6. Прочие условия

- 6.1. Застройщик гарантирует, что подлежащая передаче Дольщику Квартира на момент заключения настоящего договора не отчуждена третьим лицам, не заложена, не является предметом спора, не состоит под запретом или арестом, не имеет иных ограничений и обременений, а также Застройщик гарантирует, что ранее в отношении Квартиры не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.
- 6.2. Дольщик до подписания Акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта о несоответствии Квартиры условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, и отказаться от подписания Акта приема-передачи квартиры до исполнения Застройщиком одного из следующих действий по выбору Дольщика:
- 6.2.1. Безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 6.2.2. Соразмерного уменьшения цены договора;
- 6.2.3. Возмещения расходов Дольщика на устранение недостатков.
- 6.3. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры по Акту приема-передачи или при немотивированном отказе от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Квартиры, вправе составить односторонний Акт о передаче Квартиры.

- 6.4. Дольщик несет бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Квартиры и общего имущества в Объекте, а также обязанность по оплате эксплуатационных расходов с момента принятия Квартиры по Акту приема-передачи или составления Застройщиком акта в соответствии с п.6.3. настоящего договора, независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на Квартиру.
- 6.5. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном ГК РФ.
- 6.6. Все затраты, связанные с инвентаризацией (обмером) Проектно-Инвентаризационного Бюро, государственной регистрацией настоящего договора и права собственности на передаваемую Квартиру, вступлением в товарищество собственников жилья Дольщик несет самостоятельно.
- 6.7. Гарантийный срок для Квартиры составляет пять лет со дня ввода Объекта в эксплуатацию. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и подтверждено соответствующими экспертными заключениями и лабораторными исследованиями, в противном случае такие требования Дольщика считаются необоснованными.
- 6.8. В случае, когда фактические расходы Застройщика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены настоящего договора, экономия средств остается в распоряжении Застройщика в виде прибыли.
- 6.8. Споры по настоящему договору подлежат разрешению сторонами путем переговоров, а при отсутствии согласия - в установленном законом порядке.
- 6.9. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов и адресов, в противном случае уведомление отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленным надлежащим образом.
- 6.10. Договор составлен в трех экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Дольщика, а один для Застройщика.

7. Реквизиты, адреса и подписи сторон.