

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве жилого комплекса
№ ОС- _____

г.Санкт-Петербург

« _____ » _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Дом на Среднем», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, ИНН 7801237999, юридический адрес: 199026, Санкт-Петербург, проспект Средний, дом 85, лит. А, зарегистрированное 20 июня 2003 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Василеостровскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1037800088083 (свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 000543478), в лице Генерального директора Петрова Олега Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации « _____ » _____ года рождения, место рождения:....., пол....., паспортвыдан....., код подразделения....., зарегистрированный по адресу:....., именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, именуемые совместно **«Стороны»**,

руководствуясь Федеральным Законом № 214-ФЗ «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., далее по тексту **«Закон №214-ФЗ»**, заключили настоящий договор, далее по тексту **«Договор»**, о нижеследующем.

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) в соответствии с проектной декларацией, утвержденной Застройщиком 29 мая 2008 г. и опубликованной 02 июня 2008 г. в еженедельной газете «Недвижимость и строительство Петербурга» (№21 (505)) жилой комплекс с подземной автостоянкой по строительному адресу: Санкт-Петербург, В.О., Средний проспект, дом 85, именуемый в дальнейшем "Объект", и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику Квартиру, характеристики которой указаны в п.1.2. Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену (Долевой взнос) и принять Квартиру.

Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании разрешения на строительство № 78-12731.1с-2006, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 15 мая 2008 г.

Земельный участок площадью 23614 кв.м., кадастровый №78:6:2089:2, принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 78-АБ №244346 и серии 78-ВК №110891 регистрационный номер 78-01-259/2004-114.1 от 10.11.2004г.

1.2. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта Дольщику подлежит передаче Квартира, имеющая следующие характеристики:

• Условный номер	
• Тип квартиры	
• Количество комнат	
• Блок №	
• Подъезд №	
• Этаж	

• Строительные оси, в которых расположена квартира	
• Общая площадь (включая балконы и террасы), кв.м.	
• Общая площадь квартиры, кв.м	
• Общая приведенная площадь, кв.м	
• Терраса , кв. м	
• Балкон, кв.м.	

При этом **Общая площадь** определяется в момент подписания Договора на основании проектной документацией и состоит из суммы общей площади квартиры и площади балконов, лоджий и террас.

Общая площадь квартиры определяется в момент подписания Договора на основании проектной документацией и в соответствии с п.5 ст.15 Жилищного Кодекса РФ состоит из суммы площади всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, за исключением балконов, лоджий и террас.

Общая приведенная площадь квартиры состоит из суммы общей площади квартиры и площади балконов, лоджий и террас, рассчитанной с учетом коэффициентов: для остекленного балкона и остекленной террасы – 0,5; для открытого балкона, открытой лоджии и открытой террасы – 0,3.

Характеристики Объекта и состояния Квартиры на момент передачи указаны в *Приложении №1* к Договору. Дольщик самостоятельно и за свой счет выполняет работы и приобретает оборудование, необходимые и достаточные для использования Квартиры в качестве жилого помещения.

Пространственное расположение Квартиры и ее границы выделены красным цветом на плане этажа в *Приложении № 2* к Договору.

Право Дольщика требовать передачи Квартиры и регистрации права собственности возникает при условии полного выполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных статьей 5 и п.2.3. Договора.

1.3. Кроме Квартиры Дольщик, по результатам строительства Объекта приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта, при этом в состав общего имущества Объекта встроено-пристроенная подземная автостоянка не входит.

Статья 2. СРОКИ. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ.

2.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи в I квартале 2011 года.

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

Стороны договорились, что если:

- неисполнение (недолжное исполнение) ОАО энергетики и электрификации «Ленэнерго», ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» обязанностей по заключенным с Застройщиком договорам на присоединение (подключение) к инженерным сетям,
- нарушение Администрацией Санкт-Петербурга обязанностей по выдаче разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию,

привело или может привести к невозможности соблюдения Застройщиком срока передачи Квартиры, то срок передачи Квартиры подлежит соразмерному увеличению.

2.2. Сообщение Застройщика о готовности к передаче Квартиры направляется Дольщику не позднее чем за месяц до даты предполагаемой передачи Квартиры, заказным письмом с

уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу.

К Сообщению о готовности к передаче Квартиры прилагаются:

- Расчет изменения площади Квартиры и цены Договора, составленный в соответствии с п.5.3. Договора;
- Акт взаиморасчетов сторон, с учетом изменений цены Договора по п.5.3 Договора;
- Расчет затрат на эксплуатацию Квартиры за период 12 месяцев, в соответствии с тарифами организации, эксплуатирующей Объект;
- Перечень документов, предоставляемых Дольщиком для регистрации права собственности в соответствии с требованием органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. Дольщик с момента получения Сообщения о готовности к передаче Квартиры и до момента приемки Квартиры обязан:

- 2.3.1.** перечислить на счет и/или внести в кассу Застройщика Долевой взнос в размере и порядке, установленном статьей 5 Договора;
- 2.3.2.** произвести расчеты, связанные с изменением (уточнением) площади Квартиры (п.5.3 Договора), на основании Расчета изменения площади Квартиры и цены Договора;
- 2.3.3.** произвести оплату расходов по эксплуатации Квартиры за 12 календарных месяцев, исчисляемых со дня передачи Квартиры;
- 2.3.4.** предоставить Застройщику документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру, перечисленные в прилагаемом к Сообщению о готовности к передаче Квартиры перечне, в том числе доверенность на имя Застройщика и квитанцию об оплате государственной пошлины.

2.4. Дольщик обязан явиться для приёмки Квартиры, принять её и подписать Акт приёма-передачи в указанный в Сообщении о готовности Квартиры к передаче срок.

2.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры при несоответствии качества Квартиры требованиям настоящего Договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее - Акт о несоответствии).

При этом Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приёмке Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается права в последующем отказываться от приёмки Квартиры со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в Сообщении об устранении недостатков, указанных в Акте о несоответствии.

2.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в срок, указанный в Сообщении о готовности Квартиры к передаче (п.2.2) или в Сообщении об устранении недостатков (п.2.5), Застройщик вправе составить односторонний Акт приемки-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры и бремя ее содержания признаются перешедшими к Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

При уклонении Дольщика от принятия Квартиры на срок свыше 2 (двух) месяцев от срока, указанного в Сообщении о готовности Квартиры к передаче (п.2.2) или в Сообщении об устранении недостатков (п.2.5), Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, с соблюдением процедуры, указанной в п.7.4. настоящего Договора.

При этом под уклонением Дольщика от принятия Квартиры понимается неявка Дольщика для приемки Квартиры в срок, указанный в Сообщении о готовности Квартиры к передаче или в Сообщении об устранении недостатков, немотивированный отказ Дольщика от приемки Квартиры, неисполнение обязанностей, предусмотренных п.2.3. Договора, и иные случаи необоснованной просрочки в приемке Квартиры.

Статья 3. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА.

- 3.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.
- 3.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет и начинается исчисляться со дня выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
- 3.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки возникли в следствие:
- нормального износа Квартиры (оборудования) или её (его) частей;
 - нарушения Дольщиком требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры, в том числе указанных в инструкции по эксплуатации Объекта;
 - собственных действий Дольщика, в частности, вследствие несоблюдения обязательных требований при проведении ремонта Квартиры.

Статья 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4. Застройщик обязуется:

- 4.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, нормативными требованиями, проектной декларацией и настоящим Договором.
- 4.1.2. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
- 4.1.3. Организовать в интересах Дольщика и за его счет эксплуатацию Объекта в течение 12 месяцев с момента выдачи Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
- 4.1.4. Обеспечить качество Квартиры и Объекта согласно настоящему Договору и проектной документации, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим Договором.
- 4.1.5. Уведомить Дольщика в соответствии с п.2.2. настоящего Договора о готовности к передаче Квартиры.
- 4.1.6. При условии исполнения Дольщиком обязанностей, установленных п.п. 2.3., 5.2. Договора, передать Дольщику по Акту приема-передачи Квартиру в порядке и срок, установленные Договором.
- 4.1.7. Обеспечить в установленном порядке государственную регистрацию права собственности Дольщика на Квартиру, путём подачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных для регистрации прав собственности Дольщика.

4.2. Дольщик обязуется:

- 4.2.1. Уплатить Долевой взнос в полном объеме в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.
- 4.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в Сообщении Застройщика о готовности к передаче Квартиры.
- 4.2.3. Без согласия Застройщика не передавать свои права, предусмотренные настоящим Договором, третьим лицам, в том числе и после уплаты Долевого взноса в полном объёме до оформления в установленном законом порядке права собственности Дольщика на Квартиру.
- 4.2.4. Не производить перепланировку, в т.ч. перенос или снос перегородок, дверных проёмов, остекление балконов, лоджий и террас, а также не менять места расположения сан. узлов, кухонь, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электрощитка в Квартире без согласования с Застройщиком до момента регистрации права собственности.
- 4.2.5. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры,

находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта со дня подписания с Застройщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.6. настоящего Договора.

- 4.2.6.** Нести все расходы по содержанию Квартиры и Объекта со дня передачи Квартиры и часть расходов по эксплуатации (содержанию) Объекта пропорционально отношению общей площади Квартиры к общей площади Объекта, в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, энерго-, тепло- и иных ресурсов.

Статья 5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС.

- 5.1.** Долевой взнос (цена договора) представляет собой сумму денежных средств, оплачиваемых Дольщиком для строительства (создания) Квартиры, а также общего имущества в Объекте, при этом в состав общего имущества Объекта встроено-пристроенная подземная автостоянка не входит.

Размер Долевого взноса составляет сумму эквивалентную ___(____) долларам США по курсу ЦБ РФ на день оплаты, но не менее 26 (Двадцать шесть) рублей за 1 (Один) доллар США.

- 5.2** Дольщик обязан внести Долевой взнос на расчетный счет или в кассу Застройщика в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору. В случаях досрочной оплаты установленных графиком частей долевого взноса его размер может быть уменьшен, что оформляется дополнительным соглашением Сторон к настоящему договору.

При этом, днем платежа и днём исполнения обязательств по внесению Долевого взноса признаётся день зачисления денежных средств Дольщика на расчетный счет Застройщика, а в случае уплаты денежных средств наличными - день внесения денежных средств в кассу Застройщика.

- 5.3.** Размер Долевого взноса подлежит пропорциональному изменению на основании данных контрольного обмера Квартиры Проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ), в соответствии с фактическим уменьшением (увеличением) Общей приведенной площади Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра Общей приведенной площади квартиры равного ___(____) долларов США, оплачиваемой в рублях по курсу доллара США, установленному ЦБ РФ на день внесения оплаты, но не менее 26 рублей за 1 доллар США.

- 5.4.** В случае если в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору уплата Долевого взноса должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более трёх месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в соответствии со статьей 7 настоящего Договора.

В случае, если уплата Долевого взноса должна производиться путем уплаты нескольких периодических платежей, то нарушение Дольщиком срока внесения таких платежей более трех раз в течение двенадцати месяцев независимо от срока просрочки или просрочка внесения очередного платежа на срок более трёх месяцев, являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии со статьей 7 Договора.

Статья 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 6.1.** В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты Долевого взноса или его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по оплате суммы, уплата которой была просрочена, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 6.2.** За нарушение Дольщиком пункта 2.3.4. настоящего Договора Застройщик вправе

потребовать от Дольщика уплаты неустойки в размере 0,1% (Одна десятая процента) суммы Долевого взноса за каждый день просрочки.

- 6.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи Квартиры, установленных Договором, Дольщик имеет право потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства от суммы Долевого взноса (цены договора) за каждый день просрочки.
- 6.4. При нарушении Застройщиком сроков возврата денежных средств Дольщика, установленных Договором, Дольщик имеет право потребовать от Застройщика уплаты процентов за пользование указанными денежными средствами в размере 0,02% от суммы, подлежащих возврату денежных средств Дольщика за каждый день просрочки.
- 6.5. За нарушение Дольщиком пункта 4.2.4 настоящего Договора Застройщик вправе потребовать от Дольщика уплаты штрафа в размере 0,5 % суммы Долевого взноса по настоящему Договору и возмещения всех убытков.
- 6.6. В случае если качество Квартиры не соответствует требованиям технических регламентов и/или условиям Договора Дольщик вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Дольщик не вправе требовать уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Статья 7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 7.1. Настоящий Договор и уступка прав требования по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним.
- 7.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по нему.
- 7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.
- 7.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п.2.6 и п.5.4 Договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости надлежащего исполнения соответствующей обязанности и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком названного в данном пункте предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В этом случае Застройщик направляет Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора. Настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Дольщику такого уведомления.

- 7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Дольщика в судебном порядке или в одностороннем порядке путем отказа Дольщика от исполнения договора только в случаях, установленных статьей 9 Закона № 214-ФЗ.
- 7.6. При расторжении настоящего договора Застройщик будет обязан вернуть Дольщику все внесённые им по настоящему договору денежные средства в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения договора.
- 7.7. Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего Договора производится по месту нахождения Застройщика, либо по письменному требованию Дольщика на его расчетный счет, указанный в статье 10 настоящего Договора.

Статья 8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

- 8.1.** Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме. Претензия рассматривается в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня ее получения. Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется в течение 2 (двух) дней с момента окончания срока рассмотрения претензии.
- 8.2.** При невозможности устранить разногласия, все споры передаются в федеральный районный суд Василеостровского района Санкт-Петербурга.

Статья 9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 9.1.** Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и прошли государственную регистрацию.
- 9.2.** Вся переписка сторон, включая проекты настоящего Договора, предшествующая подписанию настоящего Договора, утрачивает силу с момента подписания Договора и не может быть принята во внимание при толковании условий Договора и выяснении истинной воли сторон.
- 9.3.** 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 надлежаще.
- 9.4.** Настоящий Договор подписан на 6 листах (без учёта Приложений), в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Дольщика, один для предоставления в регистрирующий орган.

Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1 - на 2 л.
- Приложение № 2 – на 1 л.
- Приложение № 3 – на 1 л.

Статья 10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

ЗАСТРОЙЩИК:	ДОЛЬЩИК:
ООО «Дом на Среднем» ОГРН 1037800088083 ИНН 7801237999 /КПП 780101001 199026, Санкт-Петербург, проспект Средний, дом 85, лит.А Р\с № 407 028 106 552 000 00 215 в Петроградском ОСБ № 1879 Северо- Западный Банк Сбербанка РФ, БИК 044030653 К/с 301 018 105 000 000 00 653 ОКАТО 40263563000 ОКПО 15156400	Ф.И.О., паспорт ____ выдан ____, код подразделения ____, адрес регистрации ____, адрес для почтовых уведомлений: ____ тел: ____

<p>Генеральный директор</p> <p>_____ Петров О.А.</p>	<p>_____</p>
--	--------------