

ДОГОВОР № _____-Ф_-ПО

участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 20, лит С. ____ этап строительства.

г. Санкт-Петербург

« ____ » _____ 201 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «РСТИ-Фамилия», ИНН 7813617113, КПП 781301001, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 09 августа 2018г., внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 09 августа 2018 года за Основным государственным регистрационным номером 1187847223200, Устав утвержден Решением единственного учредителя от 03.08.2018 года, расположенное по адресу: 197198, г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д.17, литера С, помещение 12-Н, часть 3, в лице _____, действующей на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, « ____ » _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, семейное положение: _____, паспорт _____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, СНИЛС _____, зарегистрирован по адресу: г. _____, _____, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», совместно именуемые «**Стороны**» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1 «**Объект**» - создаваемое недвижимое имущество, сведения о котором указаны в п.2.3 Договора.

1.2 «**Земельный участок**» – земельный участок с кадастровым номером 78:07:0003212:20, площадью 36 380 +/- 67 кв. м., расположен по адресу: г.Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 20, литера С, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 06.04.2018 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 26.04.2018года, номер регистрации 78:07:0003212:20-78/031/2018-7 от (далее – «Договор аренды земельного участка»), Соглашения от 13.08.2018г. о замене стороны по договору аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 06.04.2018 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 15.08.2018г., номер регистрации 78:07:0003212:20-78/031/2018-13.

1.3 «**Федеральный закон №214-ФЗ**» - Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании Разрешения на строительство №78-014-0156.1-2018, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 27 мая 2019г. (взамен Разрешения на строительство №78-014-0156-2018 от 21 июня 2018 г.), Проектной декларации, включающей в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещенной в установленном действующим законодательством РФ порядке, Положительного заключения № 252/2018 от 06.09.2018г., выданного Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга.

1.4 «**Квартира**» - жилое помещение, входящее в состав Объекта, подлежащее передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в срок, указанный в настоящем Договоре.

2 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику входящую в состав Объекта квартиру (далее – «**Квартира**»), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную

Договором цену и принять Квартиру. Плановый срок окончания строительства Объекта – до ____ года.

2.2. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по окончании срока строительства Объекта, указанного в п.2.1 Договора, в срок не позднее ____ года. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно в любое время после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.3. План Квартиры, отображающий в графической форме расположение друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов, террас), а также расположение Квартиры в составе Объекта приведен в Приложении №4 к настоящему Договору.

Основные характеристики Квартиры:

Объект	_____ этап строительства. Многоквартирный дом со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом, встроенным объектом дошкольного образования
Адрес	г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 20, лит С. _____ этап строительства.
Секция	
Этаж	
Строительные оси	
Условный номер	
Назначение Квартиры	жилое помещение
Количество комнат	
Площадь комнаты-1 (кв.м.) (для студий - включая кухонную зону)	
Площадь комнаты-2 (кв.м.)	
Площадь комнаты-3 (кв.м.)	
Общая площадь Квартиры (без балконов, лоджий, террас) (кв.м.)	
Жилая площадь Квартиры (кв.м.)	
Количество помещений вспомогательного использования	
Площадь помещений вспомогательного использования (кв.м.):	
Кухня	
Коридор	
Гардеробная	
Ванная	
Туалет	
Совмещенный санузел	
Наличие и количество балконов (лоджий, террас)	
Площадь балкона (лоджии, террасы) (кв.м.)	

Указанные выше характеристики Квартиры являются проектными.

После ввода Объекта в эксплуатацию общая площадь Квартиры считается равной площади Квартиры, указанной либо в Техническом плане Объекта в составе Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, либо - в Едином государственном реестре недвижимости (далее – «ЕГРН»). При этом Стороны согласовали, что общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от проектной общей площади Квартиры и это не будет считаться существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Договором. Также Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры изменение площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас) в пределах 5 (пяти)% от общей площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас), как в большую, так и в меньшую сторону. Кроме того, Стороны согласовали, что изменение площади,

наименования лоджии/балкона/террасы не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры.

План Квартиры (Приложение №4) используется исключительно для целей отображения места расположения Квартиры на плане этажа в составе Объекта. Стороны согласовали, что на Плане Квартиры не подлежит отображению действительное (в масштабе) расположение оконных и дверных проемов, перегородок, светопрозрачных конструкций, а также - не подлежит отображению действительное отображение инженерных систем и сетей. План Квартиры не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п. В процессе строительства Объекта параметры Квартиры и ее частей по сравнению с Планом Квартиры неизбежно будут изменены. В частности, Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других частей Квартиры, в т.ч. - лоджии/балкона/террасы, может быть уменьшена или увеличена, в т.ч. – за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей Квартиры по результатам рабочего проектирования или в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Указанные выше изменения параметров Квартиры считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, отделки, декора, мест расположения инженерных систем и сетей, изменением благоустройства прилегающей территории, а также – не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в проектной документации строящегося Объекта без согласования (уведомления) с Дольщиком при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами и организациями, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, а также - отображение таких изменений в проектной декларации (в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ).

Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры Стороны понимают непригодность Квартиры в целом либо отдельных ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 года, и иными нормативными актами жилищного законодательства РФ.

2.4. Основные характеристики Объекта, а также технические характеристики Квартиры, указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.5. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора составляет _____ (_____)
рублей _____ копеек.

3.2. Цена договора, указанная в п.3.1 настоящего Договора, может быть изменена в случае возникновения разницы между площадью Квартиры (без балконов, лоджий, террас), указанной в Техническом плане в составе Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или в ЕГРН, и общей площадью Квартиры (без балконов, лоджий, террас), указанной в п. 2.3 Договора. При этом во избежание разногласий Стороны согласовали, что до момента внесения сведений о Квартире в ЕГРН ее площадь считается равной площади, указанной в Техническом плане в составе Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а после – считается равной площади, указанной в ЕГРН. Никакие иные способы и методы определения площади Квартиры для целей применения п.3.2 Договора Сторонами не применяются.

В указанном выше случае цена Квартиры соответственно уменьшается или увеличивается на величину, определяемую как произведение указанной выше разницы на условную цену одного квадратного метра, равную _____ (_____) рублей 00 копеек.

Стороны договорились, что цена Квартиры не изменяется, если указанная выше разница составляет менее 0,5 кв.м.

В случае возникновения между Сторонами спора о площади Квартиры допустимым доказательством оспариваемой площади является исключительно выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащая сведения о площади Квартиры.

Наличие между Сторонами спора о площади Квартиры не является основанием для отказа от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи; при этом в Акте может быть указано на наличие между Сторонами разногласий по площади Квартиры и/или по Цене договора.

3.3. В случае увеличения Цены договора согласно п.3.2 настоящего Договора, Дольщик обязан осуществить соответствующую доплату в течение 15 дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, но в любом случае не позднее 1 месяца с момента ввода Объекта в эксплуатацию; при этом доплата производится Дольщиком за счет собственных средств.

3.4. В случае уменьшения Цены договора согласно п.3.2 настоящего Договора, Застройщик обязан осуществить возврат излишне уплаченных в счет Цены договора денежных средств Дольщику не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Дольщиком Цены договора указанной в п. 3.1. Договора на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»), на следующих условиях:

4.1.1 Депонент: Дольщик;
Банк эскроу-агент: ПАО Сбербанк;
Бенефициар: Застройщик;

Объект долевого строительства: жилое помещение, сведения о котором указаны в п.2.3 Договора.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек;

Срок внесения депонируемой суммы: в сроки, указанные в Графике внесения денежных средств (Приложение №1, далее – «График»), являющемся неотъемлемой частью Договора. Первый платеж по Графику осуществляется после государственной регистрации Договора не позднее чем через 5 (пять) рабочих дней со дня его государственной регистрации; последующие платежи (если Графиком предусмотрено несколько платежей) – не позднее 20 числа месяца, указанного в Графике (если Графиком не предусмотрено иное).

Срок ввода в эксплуатацию Объекта: до _____ года.

Срок условного депонирования: в срок до _____ года.

4.1.2. Дольщик (Депонент) обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним предоставить в ПАО Сбербанк (Банк эскроу-агенту):

- настоящий Договор на бумажном носителе, содержащий отметку органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о его государственной регистрации;

- Документ, удостоверяющий личность Дольщика (Депонента);

- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (при наличии);

-Заявление, подписанное Дольщиком (Депонентом) в 2(Двух) экземплярах;

-иные документы, предусмотренные законодательством РФ (по требованию Банка).

В случае электронной регистрации настоящего Договора Дольщик (Депонент) предоставляет в ПАО Сбербанк (Банк эскроу-агент) по электронному адресу escrow@sberbank.ru следующие электронные документы (файлы), полученные с использованием услуги по электронной регистрации:

- настоящий Договор в формате pdf;

- электронные подписи Застройщика (Бенефициара) и Дольщика (Депонента) к настоящему Договору в формате sig;

- штамп о регистрации настоящего Договора в формате xml или pdf;

- электронная подпись регистратора к штампу о регистрации Договора в формате sig;

- штамп о регистрации ипотеки в силу закона в формате xml или pdf (при наличии);

- электронная подпись регистратора к штампу о регистрации ипотеки в силу закона в формате sig(при наличии);

4.1.3. Настоящим Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу [www. sberbank.ru](http://www.sberbank.ru) (далее – Правила).

Застройщик (Бенефициар) поручает (предоставляет полномочия) Дольщику (Депоненту) передать ПАО Сбербанк Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета эскроу.

Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) ПАО Сбербанк настоящей оферты Застройщика (Бенефициара) и Дольщика (Депонента) путем открытия ПАО Сбербанк счета эскроу на имя Дольщика (Депонента), который открывается не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения ПАО Сбербанк настоящего Договора.

ПАО Сбербанк (Банк эскроу-агент) уведомляет Застройщика (Бенефициара) об открытии Счета эскроу и его реквизитах, с использованием способов, предусмотренных договором об электронном документообороте (при наличии такого договора между Эскроу-агентом и Бенефициаром), или соглашением между ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) и Застройщиком (Бенефициаром), или посредством отправки сведений на бумажном носителе с использованием почтовой, курьерской связи.

4.1.4. Депонируемая сумма внесенная Дольщиком (Депонентом) на счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком (Бенефициаром) ПАО Сбербанк (Банку эскроу-агенту) следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, и сведений (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении Объекта долевого строительства или любого иного Объекта долевого строительства, расположенного в этом же Объекте, в котором расположен Объект долевого строительства, либо

- сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации,

направляются ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта. В случае отсутствия обязательств Застройщика (Бенефициару) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта либо если задолженность по Кредитному договору менее суммы, подлежащей перечислению с счета эскроу, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы перечисляются ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара) указанный в статье 11 настоящего Договора.

5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, – 5 лет со дня передачи Квартиры Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры – 3 года с даты подписания первого передаточного акта.

5.2. При передаче Квартиры Застройщик обязан передать Дольщику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства). Инструкция по эксплуатации объекта является неотъемлемой частью Акта приема-передачи квартиры.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. Застройщик несет ответственность за нарушение согласованного Сторонами срока устранения недостатков (дефектов) Квартиры, предусмотренную ч. 8 ст. 7 Федерального закона №214-ФЗ.

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Передать Дольщику Квартиру в срок, указанный в п. 2.2 Договора. Застройщик вправе удерживать Квартиру до момента полной оплаты Дольщиком Цены Договора на основании ст. 359 Гражданского кодекса РФ.

6.1.2. Информировать Дольщика (по его письменному запросу) о ходе строительства.

6.1.3. Направить Дольщику уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу Дольщика или лично вручить уведомление Дольщику под расписку.

6.2. Дольщик обязуется:

6.2.1. Осуществлять за свой счет все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (и всех соглашений к нему) лично или через представителя в пятидневный срок с момента его подписания (или подписания соответствующего соглашения).

6.2.2. Своевременно и в полном объеме уплатить Цену договора на условиях Договора, а также - уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до передачи Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.2.3. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять Квартиры по Акту приема-передачи в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 2.2 Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 6.1.3 Договора, а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 2.2 Договора.

6.2.4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям Договора Стороны составляют соответствующий Акт, включающий перечень недостатков, и требования Дольщика к Застройщику в связи с их обнаружением.

6.2.5. Нести бремя содержания Квартиры, своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с требованиями статьи 155 Жилищного кодекса РФ, если иное не предусмотрено действующим жилищным законодательством РФ. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, риски случайной гибели и случайного повреждения Квартиры переходят к Дольщику со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или составления Акта Застройщиком в одностороннем порядке, предусмотренном п. 6.2.6 Договора.

6.2.6. При уклонении Дольщика от приемки Квартиры в предусмотренный п. 6.2.3 Договора срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок или непринятия Дольщиком Квартиры без мотивированного обоснования Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.2.7. Соблюдать Правила проведения работ (Приложение №3 к Договору) и не допускать их нарушения третьими лицами, привлекаемыми Дольщиком для выполнения работ в Квартире.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. 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, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Дольщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивший их ненадлежащим образом, обязан уплатить Застройщику предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ неустойки (штрафы, пени).

7.3. Застройщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивший их ненадлежащим образом, несет перед Дольщиком ответственность, предусмотренную Федеральным законом №214-ФЗ.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по Договору.

8. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Односторонний отказ от исполнения Договора допускается исключительно в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ или Договором.

8.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ или Договором, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

8.4. Расторжение Договора по соглашению Сторон оформляется в письменной форме и подлежит государственной регистрации силами и за счет Дольщика.

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

8.6. В соответствии с требованиями ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в случае одностороннего отказа от Договора (исполнения Договора), когда такой отказ допускается законом или Договором, заявившая отказ Сторона обязана действовать добросовестно и разумно, в т.ч. - в двухнедельный срок в соответствии с действующим законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество обратиться в орган по государственной регистрации прав с соответствующим заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении (прекращении) Договора с приложением документов, подтверждающих прекращение Договора, в т.ч. - копии уведомления другой Стороны об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с отметкой об отправке (п. 8 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Если на момент расторжения или прекращения Договора Квартира была передана Дольщику, но не была им полностью оплачена, неоплаченная Квартира подлежит возврату Застройщику в семидневный срок по Акту приема-передачи Квартиры. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанной Стороной любого из указанных в настоящем пункте срока влечет уплату другой Стороне неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения обязательств Сторонами.

9.2. Государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, права собственности Дольщика на Квартиру и т.п. Дольщик обеспечивает самостоятельно и за свой счет.

9.3. В случае уступки Дольщиком своих прав (требований) по настоящему Договору, Дольщик обязан в письменном виде уведомить Застройщика в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента такой уступки.

Дольщик вправе перевести долг на другое лицо, а также обременить Квартиру правами третьих лиц, только с предварительного письменного согласия Застройщика; соответствующие действия, необходимые для государственной регистрации изменений, производит Дольщик (или лицо,

принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно (лично или через представителя) и за свой счет.

Дольщик вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть удостоверены доверенностью, оформленной нотариально.

9.4. Для целей Договора датой получения корреспонденции считается дата фактического вручения извещения (уведомления) Дольщику под подпись, или дата, содержащаяся в почтовом уведомлении или уведомлении курьерской службы, или дата возврата отделением почтовой связи почтового отправления, направленного Дольщику по последнему известному Застройщику адресу.

9.5. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, расходы на выполнение таких действий несет Дольщик.

9.6. Дольщик дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных Застройщиком и лицами, выступающим в качестве агентов Застройщика, управляющей организацией, в пользу которой должна перечисляться плата за жилое помещение и коммунальные услуги, и иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или соблюдения требований действующего законодательства РФ; право на обработку персональных данных включает право на передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным.

9.7. Договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Дольщика, три экземпляра для Застройщика и один для регистрирующего органа.

9.8. Любой спор, разногласие или претензия, вытекающие из настоящего Договора и возникающие в связи с ним, в том числе связанные с его нарушением, заключением, изменением, прекращением или недействительностью, разрешаются путем арбитража, администрируемого Арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Институт современного арбитража» в соответствии с положениями Арбитражного регламента. Местом арбитража является г. Санкт-Петербург, Россия. Стороны прямо соглашаются, что арбитражное решение является окончательным для Сторон и отмене не подлежит. Иски от физического лица, не обладающего статусом индивидуального предпринимателя, могут быть предъявлены в суд общей юрисдикции в соответствии с п.2 ст.17 Закона «О защите прав потребителей».

9.9. При изменении адресов, телефонов или других указанных в Договоре реквизитов Дольщика, Дольщик обязан незамедлительно известить об изменениях Застройщика и в письменной форме сообщить последнему новые реквизиты.

10.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Застройщик обязуется использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по Договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ.

10.2. В отношении строящихся (создаваемых) на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости, кроме строящегося (создаваемого) на Земельном участке Объекта, указанного в п.1.1 Договора, а также – в отношении принадлежащих Застройщику на праве собственности и расположенных на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости Застройщик осуществляет все полномочия собственника в пределах, предусмотренных действующим законодательством, в т.ч.:

- вправе владеть, пользоваться и распоряжаться такими объектами;
- вправе обременять такие объекты правами третьих лиц, включая аренду, безвозмездное пользование, залог, последующий залог, а также - прекращать обременения (ограничения) прав, установленные в отношении таких объектов, в т.ч. - установленные в пользу Дольщика;
- вправе изменять характеристики таких объектов, в том числе в случае путем капитального ремонта, реконструкций или технического перевооружения;
- вправе уничтожать (сносить) такие объекты;
- вправе обращаться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за осуществлением кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие объекты, за государственной регистрацией сделок с ними, в т.ч. - возникновения своего права собственности, прекращения своего права собственности, возникновения или прекращения обременений (ограничений) прав, в т.ч. – установленных в пользу Дольщика.

Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех перечисленных в настоящем пункте юридических и фактических действий.

10.3. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на строительство (создание) Застройщиком на Земельном участке, указанном в п.1.2 Договора, иных

объектов недвижимости, в т.ч. – с привлечением денежных средств участников долевого строительства, а также – на обременение Земельного участка правами таких участников долевого строительства, в т.ч. – правом залога, предусмотренным Законом №214-ФЗ.

10.4. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на образование из Земельного участка, указанного в п.1.2 Договора, земельного участка на котором непосредственно расположен (либо строится (создается) и будет расположен) Объект, указанный в п.1.1 Договора (при этом границы и размер образованного земельного участка определяются в соответствии с требованиями жилищного законодательства, земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности), а равно – на образование других земельных участков, на которых расположены (либо строятся (создаются) и будут расположены) иные здания, сооружения и иные объекты недвижимости.

10.5. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех перечисленных в настоящем пункте юридических и фактических действий, в т.ч. – на обращение Застройщика в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за осуществлением кадастрового учета, за государственной регистрацией возникновения и прекращения обременений (ограничений) прав, в т.ч. – установленных в пользу Дольщика, за государственной регистрацией прав на образованные земельные участки.

10.6. Приложения к настоящему Договору:
Приложение № 1 – График внесения денежных средств;
Приложение № 2 - Технические характеристики;
Приложение № 3 - Правила проведения работ;
Приложение № 4 - План этажа.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «РСТИ-Фамилия»

Юр. адрес: 197198, Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 17, лит. С, пом.12-Н, часть 3
ИНН 7813617113 КПП 781301001
ОГРН 1187847223200
р/с 40702810255000048259 в ПАО Сбербанк
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653

Дольщик

_____,
« ____ » _____ года
рождения, место рождения: _____,
пол: _____, семейное положение:
_____, паспорт
_____, выдан
_____ г. _____,
код подразделения _____, СНИЛС _____,
зарегистрирован по адресу: г. Санкт-Петербург,

От Застройщика

От Дольщика Дольщик

_____/_____/_____

_____/_____/_____

**ГРАФИК
ВНЕСЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

201__ год	
месяц	руб.
Январь	
Февраль	
Март	
Апрель	
Май	
Июнь	
Июль	
Август	
Сентябрь	
Октябрь	
Ноябрь	
Декабрь	
Всего:	

От Застройщика

От Дольщика

Дольщик

_____ / _____ /

_____ / _____ /

**Основные характеристики многоквартирного жилого дома
и технические характеристики квартиры**

к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 20, лит С. _____ этап строительства.

**Основные характеристики многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной
документацией:**

- Вид: многоквартирный;
- Назначение: жилой;
- Общая площадь многоквартирного дома: _____ кв. м.
- Количество этажей: _____
- Каркас здания: монолитные железобетонные продольные и поперечные стены и междуэтажные перекрытия;
- Наружные стены: монолитный железобетон;
- Потолки: монолитная железобетонная плита;
- Класс энергоэффективности: В;
- Класс сейсмостойкости: 6 баллов;
- Остекление балконов и лоджий (в соответствии с проектом фасадного остекления);
- Точки подключения к сети Интернет, телефонной и телевизионной сети (на этажах).

Технические характеристики квартиры в соответствии с проектной документацией:

- Установка дерево-алюминиевых окон;
- Установка металлической входной двери;
- Устройство выравнивающей цементно-песчаной стяжки полов;
- Устройство гидроизоляции пола в ванной комнате и в туалете;
- Установка счётчиков горячей и холодной воды;
- Установка радиаторов отопления;
- Выполнение монтажа электропроводки, монтаж розеток и выключателей, установка 2-х тарифных электросчетчиков и квартирного эл.щитка;
- Точка подключения к домофонной сети.

От Застройщика

От Дольщика

Дольщик

_____/_____/_____/_____/_____

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

1. Порядок и условия выполнения работ в многоквартирных жилых домах со встроенно-пристроенными помещениями, встроенным детским дошкольным учреждением и автостоянками (далее – «Объект»):

- Лица, привлекаемые для проведения отделочных работ (далее – «Рабочие»), обязаны соблюдать требования пропускного режима, действующего на Объекте;
- При нарушении Рабочими пропускного режима или правил выполнения работ допуск указанных лиц в жилой дом может быть ограничен до момента устранения выявленных нарушений;
- Работы на Объекте должны производиться по рабочим дням с 9.00 до 21.00; перерыв для сна детей - с 13.00 до 16.00; в нерабочие и выходные дни и в ночное время должна соблюдаться тишина;
- Перевозка стройматериалов в лифте должна производиться в упакованном виде, не допуская его повреждения или перегрузки.
- Строительный мусор должен накапливаться в строго отведенных для этого местах; не допускается накопление строительного мусора в местах общего пользования – должна производиться ежедневная уборка строительного мусора;
- При проведении работ по установке сантехнического оборудования, связанных с отключением стояков ХВС, ГВС, их отключение должно предварительно согласовываться с управляющей организацией;
- При производстве работ должны соблюдаться правила противопожарной безопасности.

2. Работы по переустройству и (или) перепланировке квартиры могут проводиться только после оформления права собственности на квартиру, по разработанному проекту, утвержденному в установленном порядке.

3. Работы по монтажу систем кондиционирования квартиры (в части монтажа наружного оборудования) должны производиться только в специально отведенных местах и в соответствии со схемой установки, согласованной с управляющей организацией.

От Застройщика

От Дольщика

Дольщик

_____ / _____ /

_____ / _____ /



- расположение квартиры № _____
План этажа

От Застройщика

От Дольщика

Дольщик

_____ / _____ /

_____ / _____ /