Д О Г О В О Р № номер квартиры/ литера дома

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

**г. Санкт-Петербург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ года**

**Закрытое акционерное общество «Салют Престиж» (сокращенное наименование – ЗАО «Салют Престиж»),** зарегистрированное решением Регистрационной палаты администрации Санкт-Петербурга от 07.03.1997г. № 44151, свидетельство о регистрации от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_, юридический адрес: Россия, 196620, Санкт-Петербург, г. Павловск, ул. Березовая, д. 25, пом. 1-Н, ИНН 7822005251; КПП 782001001, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1037842001669, присвоенный 13.01.2003 года Межрайонной инспекцией Министерства РФ по налогам сборам № 2 по Санкт-Петербургу, именуемое далее «Застройщик», в лице генерального директора Флегантова Александра Сергеевича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин(ка) Российской Федерации** (*для иностранных граждан – указывается гражданство соответствующего государства*), \_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_ выдан \_, код подразделения \_, проживающий(ая) по адресу: \_\_\_, именуемый(ая) далее **«Дольщик»,** с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций осуществить в соответствии с разрешением на строительство, указанным в п. 1.5. настоящего договора, строительство жилого дома и реконструкцию нежилого здания под жилые цели по адресу: Санкт-Петербург, город Павловск, ул. Васенко, дом 3, литера А, предусматривающее:

А) корпус А (новое строительство), общей площадью 1694,1 кв.м, объем: 5410,0 куб.м, в том числе подземной части: 1310,0 куб.м; количество этажей: 4 шт.; количество подземных этажей: 1 шт.; площадь застройки: 474,5 кв.м; площадь квартир – 974,7 кв.м; количество квартир – 15 шт.;

Б) корпус Б (реконструкция), общей площадью 2140,7 кв.м, объем: 7451,0 куб.м, в том числе подземной части: 1951,0 куб.м; количество этажей: 4 шт.; количество подземных этажей: 1 шт.; площадь застройки: 724,0 кв.м; площадь квартир – 1303,94 кв.м; количество квартир – 14 шт., площадь встроенных помещений – 379,01 кв.м.

Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, указанного в подпункте **«А» или «Б»** (**не нужное убрать**) настоящего пункта (далее по тексту – Объект), обязуется передать Дольщику квартиру, в указанном доме (далее по тексту - квартира), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику, установленный настоящим договором, долевой взнос (цену договора) и принять квартиру по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в соответствующем Объекте вновь созданное недвижимое имущество **- …- комнатная квартира, расположенная в корпусе «А» или «Б» (не нужное убрать), имеющая следующие проектные характеристики: общая площадь квартиры \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.; общая площадь с учетом лоджии (балкона) \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., месторасположение квартиры: этаж \_\_\_\_\_\_, подъезд \_\_\_\_\_, условный номер \_\_\_\_\_\_ , строительные оси: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .** План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 и Приложении №2 к настоящему Договору.

В целях толкования Договора указанная в настоящем пункте площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования и площадь балкона с коэффициентом 0,3 или лоджии с коэффициентом 0,5), и именуется далее «площадь квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее «ПИБ»).

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

1.4. Квартира передается Дольщику в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 2 к Договору.

1.5. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании:

- государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером: 78:42:0016232:5; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов); площадь: 3651 кв. м; расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Павловск, улица Васенко, дом 3, литера А, в пределах которого расположен Объект;

-разрешения на строительство № 78-016-0398.1-2016, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 19.10.2017 года, взамен разрешения на строительство № 78-016-0398-2016, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 04.02.2016 года;

-Проектно-сметной документации, разработанной ООО «Петрогражданпроект» и положительного заключения экспертизы проектной документации, выданного ООО «СТРОЙЭКСПЕРТИЗА» 09.09.2015 года (регистрационный номер 4-1-1-0114-15);

- Положительное заключение негосударственной экспертизы, корректировка проектной документации, выданного ООО «СТРОЙЭКСПЕРТИЗА» 25.04.2017г. №77-2-1-2-0071-71;

- Проектной декларации, опубликованной в Интернете на сайте [www.gkmiranda.ru](http://www.gkmiranda.ru).

1.6. Плановый срок ввода Объекта в эксплуатацию – 04.02.2019 года. В случае продления действия разрешения на строительство, указанного в п. 1.5 настоящего договора, и (или) выдачи, уполномоченным органом другого разрешения на строительство, то плановый срок ввода Объекта в эксплуатацию, предусмотренный настоящим пунктом продлевается соразмерно сроку продления разрешения на строительство либо соразмерно вновь установленному сроку действия другого разрешения на строительство Объекта.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Застройщик обязан:**

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

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

2.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

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

2.1.6. Передать разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

**2.2. Дольщик обязан:**

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

2.2.2. Принять квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

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

2.2.4. 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 Дольщиком Акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии сп.3.4 настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на квартиру.

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

2.2.6. Принять участие в общем собрании будущих собственников помещений в многоквартирном доме с целью выбора способа управления многоквартирным домом, проводимом в порядке, определенном жилищным законодательством.

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

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

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

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

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

2.2.11. К моменту государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, Дольщик обязуется изготовить и предоставить на государственную регистрацию кадастровый паспорт на квартиру. В случае, если кадастровый паспорт на квартиру будет изготовлен Застройщиком, Дольщик обязуется компенсировать Застройщику расходы на изготовление кадастрового паспорта в соответствии с расценками, установленными ПИБ, не позднее даты подписания Акта приема-передачи на квартиру.

**3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приёма-передачи не позднее 04.02.2019 года.

3.1.1. До истечения срока, установленного п. 3.1. настоящего договора, Дольщик вправе потребовать от Застройщика досрочной передачи квартиры по истечении трех месяцев с даты фактического ввода Объекта в эксплуатацию.

Право Дольщика на досрочную передачу квартиры в соответствии с настоящим пунктом ни при каких условиях не может возникнуть, если требование заявлено Дольщиком до момента ввода Объекта в эксплуатацию в соответствии требованиями действующего градостроительного законодательства либо на дату такого требования Дольщиком не внесен в полном объеме долевой взнос.

3.1.2. Застройщик в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию вправе потребовать от Дольщика принять квартиру досрочно. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику по адресу указанном в договоре. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.3. Дольщик имеет право отказаться от приёмки квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в порядке определенном п. 4.7. Договора Дольщик обязан принять квартиру по Акту приёма-передачи, в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.4 Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока указанного в п. 3.1. Договора составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

3.5. В случае изменения согласованного сторонами планового срока ввода Объекта в эксплуатацию по основаниям, указанным в п. 1.6. настоящего договора, то срок передачи квартиры Дольщику, установленный п. 3.1. Договора, продлевается соразмерно продлению планового срока ввода Объекта в эксплуатацию.

**4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА**

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

4.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, 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 настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади квартиры, по результатам обмеров ПИБ, от расчетной площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 7 % как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры и существенным изменением размеров квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинает исчисляться со дня передачи Объекта Дольщику.

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

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

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок указанный в акте осмотра Сторонами.

**5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС**

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, который подлежит уплате Дольщиком единовременно в течение 3 (трёх) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

5.2. Дольщик вправе уплатить долевой взнос до установленного срока оплаты, но не ранее момента государственной регистрации настоящего договора.

5.3. Платежи производятся любым незапрещенным действующим законодательством способом, в том числе наличными в кассу Застройщика или в безналичном порядке. Внесение цены Договора (или её части) может быть произведено в том числе путём зачёта.

Днем исполнения Дольщиком обязанности по внесению долевого взноса в безналичном порядке считается день зачисления суммы платежа на расчетный счет Застройщика\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.** Обязанность Дольщика по оплате Цены Договора считается также исполненной (прекращенной) с момента подписания Сторонами Акта зачёта или иного документа, подтверждающего прекращение обязательства Дольщика по уплате цены Договора.

5.4. Если после проведения обмеров квартиры ПИБ ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, более, чем на 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает за счет собственных средств Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров ПИБ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м площади квартиры в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

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

5.6. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением строительства жилого дома и реконструкции нежилого здания под жилые цели по адресу: Санкт-Петербург, город Павловск, ул. Васенко, дом 3, литера А в соответствии с требованиями законодательства РФ

5.7. Застройщик обязуется, использовать средства Дольщика на строительство жилого дома и реконструкцию нежилого здания под жилые цели по адресу: Санкт-Петербург, город Павловск, ул. Васенко, дом 3, литера А. При этом, стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Дольщиком в качестве долевого взноса по настоящему договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Дольщика по настоящему договору, будет израсходована Застройщиком на указанное в настоящем пункте строительство, а также на иные цели, соответствующие обязательным требованиям ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

5.9. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. настоящего договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.4 настоящего Договора.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.5. настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

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

6.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Дольщику по п. 7.6., Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.2 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи квартиры полной суммы Долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 5.5 настоящего Договора.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

**7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора. Застройщик обязуется возвратить Дольщику внесенные им денежные средства за вычетом фактически понесенных расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору в размере не менее 5% (пяти процентов) от общей суммы стоимости квартиры, в течение 2 (двух) месяцев с момента подписания соглашения.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

* неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок указанный в п. 3.1. Договора, кроме случаев, перечисленных в п.3.4., 3.5.,5.5. Договора;
* неисполнение Застройщиком обязанностей по устранению несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в срок указанный в п.4.7. настоящего Договора.

7.3. По требованию Дольщика, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

* прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта не будет передана в срок указанный в п.3.1. Договора;
* существенного изменения размера передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.3. Договора;
* изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

* неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (десять) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2,7.3 Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, в соответствии с действующим законодательством.

**7.1. способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору**

7.1.1. В соответствии с требованиями действующего законодательства обязательства Застройщика по настоящему договору обеспечиваются:

- залогом (ипотекой в силу закона) в порядке, установленном частью 1 [статьи 12 (часть 1) и статьями 13](consultantplus://offline/ref=C2A810FC6490681B579D89D3DEB8B5DB3D6B49D0E0824EBAB99BF92E60C5C1C6F72CFD635F3ED6A1J74BN) - [15](consultantplus://offline/ref=C2A810FC6490681B579D89D3DEB8B5DB3D6B49D0E0824EBAB99BF92E60C5C1C6F72CFD635F3ED4AFJ746N) Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также в порядке, установленном иными положениями действующего законодательства;

- страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения (квартиры) участнику долевого строительства по настоящему договору в порядке, установленном [статьей 15.2](consultantplus://offline/ref=63E83B88A9FF9226F728CB8C0DBEE8AE4DFD74EC2D886CD5AE87F38C59DE81A66B5ECF22kCBAO) Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также в порядке, установленном иными положениями действующего законодательства.

7.2.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Дольщика считаются находящимися в залоге (ипотеке), предусмотренные действующим законодательством объекты недвижимости, в том числе земельный участок, указанный в п. 1.5 настоящего договора, предоставленный для строительства (реконструкции) Объекта.

7.2.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у Дольщика с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

7.2.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект долевого строительства указанный Объект считается находящимся в залоге у Дольщика с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

7.2.4.К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего договора, применяются положения Гражданского [кодекса](consultantplus://offline/ref=822F9232C3FC815D6DEDAFCF139432E0BF5CE94A68DE2064336F87F9DFaFG7N) Российской Федерации и Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=822F9232C3FC815D6DEDAFCF139432E0BF5DED4B6FDC2064336F87F9DFaFG7N) от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=822F9232C3FC815D6DEDAFCF139432E0BF5DE94B6BDA2064336F87F9DFaFG7N) 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".

7.2.5. Взыскание на предмет залога может быть обращено в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.3.1. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче квартиры Дольщику Застройщик страхует свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства путем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7.3.2. Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по договору до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.

7.3.3. Застройщик при заключении настоящего договора довел до сведения Дольщика условия страхования, а также сведения о \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - "Страховщик").

7.3.4. Условия страхования определены Правилами страхования, принятыми (утвержденными) Страховщиком, с которыми Дольщик ознакомлен и согласен.

7.3.5. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче квартиры по договору осуществляется в пользу выгодоприобретателя – Дольщика.

7.3.6. Страховым случаем являются неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче квартиры по настоящему договору, что должно быть подтверждено одним из следующих документов:

1) вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии с положениями 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";

2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=822F9232C3FC815D6DEDAFCF139432E0BF5CEB4D6ED92064336F87F9DFaFG7N) от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

7.3.7.. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего договора и действует до момента передачи Застройщиком в пользу Дольщика квартиры.

7.3.8. Страховая сумма, в пределах которой при наступлении страхового случая Страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

7.3.9. Расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождает Страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования. В случае расторжения или досрочного прекращения договора страхования Страховщик обязан уведомить об этом Дольщика в течение 7 (семи) рабочих дней и осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в течение семи рабочих дней, а также в течение трех рабочих дней - орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом Застройщик обязан заключить другой договор страхования в течение пятнадцати дней с даты расторжения или досрочного прекращения договора страхования. В случае отзыва лицензии на осуществление добровольного имущественного страхования у Страховщика, или назначения в такой страховой организации временной администрации Застройщик в течение пятнадцати дней с даты отзыва лицензии или назначения временной администрации страховой организации в зависимости от того, какое из событий наступило ранее, обязан заключить договор страхования с другой страховой организацией или участвовать в обществе взаимного страхования либо в соответствии со [статьей 15.1](consultantplus://offline/ref=822F9232C3FC815D6DEDAFCF139432E0BF5DE94B6BDA2064336F87F9DFF7402886E1EC46B6BAE3E0a7GCN) 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" заключить договор поручительства.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик принимает организацию по регистрации настоящего Договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика.

8.2. В случае принятия исполнительной властью Санкт-Петербурга правовых актов, влекущих изменения сроков завершения строительства Объекта установленных в документации указанной в п.1.7. настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Дольщика изменить срок, указанный в п.3.1. настоящего Договора, путем его продления соразмерно изменившемуся сроку ввода Объекта в эксплуатацию.

В случае получения дольщиком требования об изменении п.3.1. настоящего Договора на основании настоящего пункта, Дольщик обязан в течении двух недель подписать соответствующее дополнительное Соглашение к настоящему Договору и совершить действия необходимые для его государственной регистрации.

8.2.1. Срок установленный п. 3.1. настоящего Договора, независимо от положений п. 3.5. и 8.2. настоящего Договора, может быть продлен по требованию Застройщика на шесть месяцев. В случае направления Застройщиком такого требования, срок указанный в п. 3.1. настоящего Договора считается продленным с момента получения данного требования Дольщиком либо в момент возврата почтового отправления отделением связи, обслуживающим адрес Дольщика, указанный в настоящем Договоре.

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

8.4. В соответствии с законодательством право собственности на земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

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

8.6. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.7. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Все неурегулированные в досудебном порядке споры, которые возникнут или могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, в том числе связанные с заключением, изменением, прекращением, неисполнением или нарушением иных условий Договора либо признанием его недействительным, подлежат передаче на разрешение в суд в соответствии с действующим законодательством .

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

8.9. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Дольщика, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

**9.** **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Застройщик: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Дольщик:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ПОДПИСИ СТОРОН**

#### Застройщик: Дольщик:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (А.С. Флегантов) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение № 1**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.**

**ПЛАН**

**объекта долевого строительства**

**ПОДПИСИ СТОРОН**

#### Застройщик: Дольщик:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (А.С. Флегантов) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

**Приложение № 2**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.**

**ОПИСАНИЕ**

объекта строительства, передаваемого Дольщику строительства

жилого дома по адресу: СПб., г.Павловск, ул.Васенко, д.3, литера А

1. Объектом долевого строительства, составляющим предмет Договора является \_\_\_\_\_\_\_\_комнатная квартира, расположенная в подъезде № \_\_\_\_\_1, на \_\_\_\_\_\_\_ этаже, строительный № \_\_\_\_\_\_, корпус \_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, общей площадью с учетом площади лоджии \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м

Строительный адрес жилого дома: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Корпус А жилого дома - здание 3-х этажное с подвалом, в т.ч. мансардным этажом, количество квартир - 15 квартир.

Корпус Б - реконструкция нежилого здания под жилые цели- здание 3-х этажное с цокольным этажом, в т.ч. с мансардным этажом, количество квартир - 14 квартир. В реконструируемом здании в цокольном этаже размещены встроенные нежилые помещения.

Фундаменты корпусов А и Б - монолитная железобетонная плита, наружные стены- из керамического поризованного камня с утеплением, перекрытия - монолитные железобетонные, внутренние стены- кирпичные, перегородки- кирпичные и гипсовые пазогребневые плиты. Кровля - утепленная, скатная.

Покрытие - фальцевая металлическая кровля с полимерным покрытием.

Фасады корпуса А со штукатурной отделкой.

Фасады корпуса Б - рустованная штукатурка с элементами из камня. Детали на фасадах из современных композитных материалов.

2. Привлечение денежных средств для долевого строительства жилого дома в объеме, оговоренном в Договоре, обеспечивает Участнику долевого строительства получение в собственность квартиры со следующими планировочными и эксплуатационными характеристиками:

2.1 Высота потолка -2750 мм

2.2 Окна и балконные двери - двухкамерные стеклопакеты

2.3 Входная дверь в квартиру - металлическая.

2.4 Электропроводка выполняется согласно проекта до конечных коробок с установкой электросчетчика розеток, выключателей.

2.5 Система отопления и горячего водоснабжения предусмотрена от квартирного двухконтурного газового котла.

2.6 Система внутреннего водопровода и канализации без оконечных сантехприборов.

2.7 Для нужд пищеприготовления предусмотрены газовые плиты.

2.8 Гидроизоляция санузла выполняется по проекту

2.9 Радиотрансляционная сеть с установкой розеток в квартире по проекту. ТВ и телефонизация выполняются по проекту с подключением на лестничной площадке.

2.10 Пожаробезопасность выполняется по проекту

3. Квартира передается под чистовую отделку с выполнением следующих видов работ:

- установлены двухкамерные стеклопакеты

- канализация - магистральные стояки с тройниками и заглушками в санузлах

- водопровод - стояки холодного водоснабжения с заглушками и тройниками

-электроснабжение: разводка электропроводки по квартире с установкой электросчетчика и электроустановочных изделий по проекту

- газопровод - по проекту

- счетчики холодной воды

- счетчики газовые

- установка двухконтурного газового котла

- установка газовой плиты

- домофон

3.1 Квартира передается без отделки и без выполнения следующих видов работ:

- без осветительных приборов,

- без малярных и обойных работ

- без установки межкомнатных дверей

- без устройства чистых полов

- без встроенной мебели

- без сантехоборудования

- без установки подоконников

- без чистовой отделки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |
|  |  |  |  |
|  |  | | |

Застройщик: ЗАО "Салют Престиж"

Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (А.С.Флегантов)

Дольщик:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)