ДОГОВОР № <Номер>
участия в долевом строительстве

<МестоДоговора> **<Дата>**

<НаименованиеЗастройщика>, <ТекстРеквизитовЗастройщикШапка>, именуемое в дальнейшем **“Застройщик”**, в лице <Реквизиты_Представителя><ДокументОснованияПредставителя_Организации>, с одной стороны, и <ТекстРеквизитовДольщиковШапка> **"Участник долевого строительства"**, с другой стороны, все вместе именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: **<АдресОбъектаСтроительства> (площадь <ПлощадьОбъектаСтроительства> кв.м., кад. № <КадастрНомерОбъектаСтроительства>), <ВидДома>** (далее – «Многоквартирный дом») и, после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, основные характеристики которых определены пунктом 1.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома и объекта долевого строительства:

1.2.1 Основные характеристики многоквартирного дома:

количество этажей	<КоличествоЭтажей>
Корпус	<ОбъектНедвижимости>,<ОбъектСтроительства>
общая проектная площадь	<ПлощадьЗастройки> кв.м.
материал наружных стен	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
класс энергоэффективности	<Энергоэффективность>
класс сейсмостойкости	5 и менее баллов

1.2.2. Основные характеристики объекта долевого строительства (далее – «Квартира»):
<ТаблицаПлощадей>

Назначение объекта долевого строительства	жилое помещение (квартира)
№ квартиры (условный)	<Помещение_СтроительныйНомер>
Строительные оси	<Помещение_СтроительныеОси>
Общая площадь	<Помещение_ОбщаяПлощадь> кв.м.
Жилая площадь	<ПолеЖилаяПлощадь> кв.м.
Этаж	<Этаж>
Количество комнат	<Помещение_КоличествоКомнат>
Общая площадь с учетом площади балкона/лоджии/террасы	<Помещение_ПолнаяПлощадьПомещения> кв.м.
Площадь балкона/лоджии/террасы	<Помещение_ПолнаяПлощадьЛоджии> кв.м.

1.2.3. Расположение Квартиры в Многоквартирном доме отражено на плане, отображающем расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Квартиры на этаже Многоквартирного дома, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 3).

1.2.4. Общая площадь Квартиры (в т.ч. комнат, помещений вспомогательного использования), площадь балкона/лоджии/террасы, номер квартиры указанные в настоящем пункте, являются проектными и подлежат уточнению на основании документов (технических планов), подготовленных специализированной организацией (кадастровым инженером) для проведения кадастрового учета.

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

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

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

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Разрешение на строительство от <ДатаРнС> за <НомерРнС> выдано <ВыданоРнС>

2.2.2. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте https://наш.дом.рф/.

<ДокументОснованияПраваНаУчасток>.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Многоквартирного дома и получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при выполнении Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность. <П331>

3.2. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно при регистрации права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.3. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, не являются предметом других договоров участия в долевом строительстве, не находятся под арестом.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. По взаимной договорённости Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяется исходя из расчета **<Цена> (<ЦенаПрописью>)** рублей за 1 кв.м. общей площади Квартиры и на момент заключения настоящего договора составляет **<СуммаДоговора> (<СуммаДоговора(Прописью)>)** (далее – Цена договора), включая стоимость отделочных работ, предусмотренные пунктом 1.3 настоящего Договора.

Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (Цена договора), может быть изменен в случаях, предусмотренных п.п. 4.6, 5.1.12 настоящего Договора.

4.2. Участник долевого строительства осуществляет оплату части Цены договора за счет собственных средств в размере <СуммаЗадатка> (<СуммаЗадаткаПрописью>), не являющихся заемными/кредитными денежными средствами, в соответствии с графиком финансирования, согласованным Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.2.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены договора до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома на специальный счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (также именуемого – «Депонент») в счет уплаты Цены договора, в целях их перечисления Застройщику (также именуемому – «Бенефициар») при возникновении оснований, предусмотренных ФЗ от 30.12.2014 г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом на следующих условиях:

Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (Банк ВТБ (ПАО)), генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, д. 11, лит.А; ИНН 7702070139, ОРГН 1027739609391, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424;

Депонент – Участник долевого строительства;

Бенефициар – Застройщик;

Депонируемая сумма: **<СуммаДоговора> (<СуммаДоговора(Прописью)>);**

Срок условного депонирования – **по <ДатаПередачи>** (не более чем 6 месяцев с даты ввода в эксплуатацию, указанной в ПД);

Банковский счет Участника долевого строительства, на который подлежат перечислению денежные средства со счета эскроу при прекращении договора счета эскроу: р/с

<РасчетныйСчетДепонент>, наименование банка <БанкПолучателяДепонент>, БИК <БИКДепонент>, КПП <КППДепонент>, к/с <КорСчетДепонент>;

Банковский счет Бенефициара: **<БанковскиеРеквизиты>**.

Участник долевого строительства вправе увеличить срок условного депонирования в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения об этом к настоящему Договору путем оформления в Банке заявления об увеличении срока условного депонирования с направлением его также в адрес Застройщика.

Застройщик и Участник долевого строительства предлагают (адресуют оферты) Эскроу-агенту заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и «Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве» (далее – Правила), размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru, путем открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и Правил в случае открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами.

Застройщик поручает (предоставляет полномочия) Участнику долевого строительства передать Эскроу-агенту от имени Застройщика подлинный экземпляр настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации, либо подлинный экземпляр настоящего Договора и выписку из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющую государственную регистрацию Договора в качестве документа, содержащего оферту Застройщика о заключении Договора счета эскроу.

В случае электронной государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Эскроу-агенту по электронному адресу schet_escrow@vtb.ru следующие электронные документы (файлы), полученные с использованием услуги по электронной регистрации:

1) либо

- настоящий Договор в формате pdf.
- электронные подписи Бенефициара и Депонента к настоящему Договору в формате sig;
- штамп о регистрации настоящего Договора в формате xml или pdf ;
- электронная подпись регистратора к штампу о регистрации настоящего Договора в формате sig;

2) либо

- настоящий Договор в формате pdf;
-выписку из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющую государственную регистрацию Договора, подписанную усиленной квалифицированной электронной подписью регистратора формате sig.

После открытия счета эскроу Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты Цены договора до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома на счет эскроу в Эскроу-агенте.

Основанием для перечисления Застройщику Депонированной суммы является предоставление Застройщиком Эскроу-агенту следующих документов:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома,

либо

- сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

Денежные средства со счета эскроу после возникновения оснований для перечисления депонированной суммы Застройщику направляются в первоочередном порядке на оплату обязательств Застройщика по кредиту, предоставленному Банком на строительство Многоквартирного дома.

4.3. **Участник долевого строительства производит оплату Цены договора путем внесения платежей в соответствии с графиком финансирования, согласованным Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору (срок внесения Депонируемой суммы).**

4.4. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств по обеспечению оплаты Цены договора (или части Цены договора) и не предоставлении подтверждающих документов согласно п. 4.2 Договора, а также в случае не предоставления в указанный в п.4.2 настоящего Договора срок документов Участника долевого строительства для заключения настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от заключения настоящего Договора.

4.5. В случае досрочного ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит взаиморасчеты по Договору в соответствии с п. 4.1, 4.6 Договора, в течение

10 дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.6. Если общая площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, после обмеров, осуществляемых специализированной организацией (кадастровым инженером), будет более чем на <ТипДоплатыПИБ> больше либо меньше размера, указанного в п.1.2. настоящего Договора, то Стороны производят взаиморасчеты по оплате Цены договора, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, за площадь Квартиры, превышающей размер предельно допустимого отклонения (<ТипДоплатыПИБ>).

Доплата Участником долевого строительства денежных средств в счет Цены договора по результатам обмеров Многоквартирного дома производится в срок до подписания Акта приема-передачи Квартиры путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, открытый в Банке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью оплатить Цену настоящего договора (внести денежные средства) до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома путем внесения денежных средств на открытый в Банке ВТБ (ПАО) (эскроу-агент) счет эскроу в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.2. Стороны признают, что приемом Квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

5.1.3. Участник долевого строительства с момента получения Квартиры в установленном Договором порядке обязан производить оплату за жилое помещение (Квартиру) и коммунальные услуги в соответствии с Жилищным законодательством РФ. До момента заключения Участником долевого строительства договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса в соответствии с Жилищным законодательством РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства Застройщику, либо управляющей организации, с которой Застройщик заключит договор управления многоквартирным домом.

5.1.4. Участник долевого строительства вправе уступить и/или иным образом передать свои права (требования) по настоящему Договору в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ.

Уступка Участником долевого строительства прав (требований) по настоящему Договору до момента полной оплаты цены Договора и/или перевода долга на другое лицо допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика.

Все действия для совершения регистрации замены стороны – Участника долевого строительства по Договору производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно за свой счет.

Права и обязанности по Договору счета эскроу переходят к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по настоящему Договору.

5.1.5. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятидневный срок, уведомить Застройщика и Эскроу-агента о любых изменениях каких-либо своих данных, указанных в настоящем Договоре.

5.1.6. Участник долевого строительства обязуется своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с исполнением настоящего Договора, согласно действующему законодательству РФ.

5.1.7. В случае необходимости нотариального оформления документов Участника долевого строительства для заключения настоящего Договора, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

5.1.7.1. Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты настоящего Договора, передать Застройщику подлинные экземпляры Договора, а также иные документы, необходимые для его государственной регистрации.

Не предоставление документов Застройщику, либо в орган, осуществляющий государственную регистрацию, является отказом Участника от заключения настоящего Договора.

5.1.8. Участник долевого строительства имеет право интересоваться ходом строительства Многоквартирного жилого дома.

5.1.9. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), работы по монтажу (демонтажу) оборудования, а также не производить в Квартире и в самом Многоквартирном жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

5.1.10. Принять от Застройщика указанную в п. 1.2 Договора Квартиру. Порядок передачи состоит в следующем:

А) Застройщик, не менее чем за 14 дней до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Б) Участник долевого строительства в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика осуществляет осмотр Квартиры. По результатам совместного осмотра Квартиры Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровая справка. Соглашением Сторон установлено, что в случае привлечения Участником долевого строительства к осмотру квартиры третьих лиц, не являющихся Сторонами по Договору, такие лица допускаются к осмотру Квартиры при предоставлении Участником долевого строительства доверенности на участие таких лиц в осмотре Квартиры. Участник долевого строительства обязан в течение 3-х рабочих дней с момента подписания Смотровой справки явиться в офис Застройщика, чтобы подписать Акт приема-передачи Квартиры. При этом период с момента осмотра Квартиры Участником долевого строительства и до его явки в офис Застройщика и подписания им акта приема-передачи Квартиры не считается просрочкой со стороны Застройщика.

В) Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе указать в Смотровой справке выявленные им в ходе осмотра существенные недостатки Квартиры, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования.

После устранения указанных недостатков Участник долевого строительства в течение 3-х дней с момента получения уведомления (в т. ч. по электронной почте или sms-сообщением) обязан явиться на осмотр Квартиры для подписания Смотровой справки, подтверждающей отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры.

Участник долевого строительства, при отсутствии недостатков, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, обязан в течение 3-х рабочих дней с момента подписания Смотровой справки явиться в офис Застройщика и подписать Акт приема-передачи Квартиры. При этом период с момента осмотра Квартиры Участником долевого строительства и до его явки в офис Застройщика и подписания им акта приема-передачи Квартиры не считается просрочкой со стороны Застройщика.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок для подписания акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от приемки Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Квартиры в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.3. настоящего Договора.

5.1.11. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома является подтверждением соответствия объекта строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

5.1.12. В случае, если после проведения обмеров Квартиры специализированной организацией (кадастровым инженером) установлено увеличение общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, более чем на <ТипДоплатыПИБ>%, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику недостающую сумму Цены договора в соответствии с п. 4.6 Договора до

подписания Акта приема-передачи Квартиры за счет собственных средств Участника долевого строительства.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Застройщик обязан самостоятельно или с привлечением подрядных организаций осуществить выполнение функций заказчика-застройщика, проектирование и строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и градостроительными нормами.

Планируемый срок завершения строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: согласно проектной декларации – **<СрокВВЭ>**

5.2.2. По окончании строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи в порядке, указанном в п. 5.1.10. настоящего Договора.

5.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется построить и передать Участнику долевого строительства Квартиру, с характеристиками, указанными в пункте 1.2 настоящего Договора и в состоянии (с отделкой), согласованном Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору по акту приема-передачи в срок по **<ДатаПередачи>**

При этом Стороны Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена Застройщиком досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2.4. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома, предоставление которой предусмотрено нормами ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.2.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, составляет <ГарантийныйСрок> со дня передачи Объекта долевого строительства.

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

5.2.5.2. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, отделочных материалов составляет 1 (Один) год и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.2.5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок оборудования (кроме указанного в п. 5.2.5.1 настоящего Договора) и его комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

5.2.6. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте (и, соответственно, в проектной документации):

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация;
- создание на потолках кухонь и санузлов коробов для отвода вентиляции (последний этаж) и/или коробов для размещения компенсаторов систем ХВС и ГВС (2 и 4 этажи);
- создание вентиляционных каналов, шахт и коробов, закрывающих стояки трубопроводов и канализации в кухнях, санузлах, коридорах, которые будут уменьшать площадь помещений в пределах 5 % их проектной площади, при условии, что изменение общей площади Квартиры не превысит пределы, установленные в пункте 1.2. настоящего договора;
- изменение видов, типов и конфигурации окон/балкона/лоджии/террасы;
- размещение в квартире объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.);

- отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации;

- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Квартиры Участника долевого строительства, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта;

- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеняют Квартиру Участника долевого строительства;

- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;

- иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или в Квартире, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

5.2.7. В случае если после проведения обмеров Квартиры специализированной организацией (кадастровым инженером) установлено уменьшения общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2.2 настоящего Договора, более чем на <ТипДоплатыПИБ> %, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишне выплаченную Участником долевого строительства сумму Цены договора в соответствии с п. 4.6 Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры. В случае, если изменение общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2.2 настоящего Договора, произошло вследствие установки декоративных коробов стояков трубопроводов и канализации, то Цена договора, указанная в п. 4.1 Договора не изменяется.

В случае изменения элементов проекта строительства, повлекшего изменение конфигурации Квартиры, расположение в Квартире инженерного оборудования, параметров помещений, входящих в состав Квартиры, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства, направляя в его адрес измененную копию плана Квартиры. Указанные изменения признаются Сторонами допустимыми, не являются нарушением условий по требованию к качеству Квартиры, не могут служить основанием для расторжения Договора, в случае если в результате таких изменений, общая площадь Квартиры, определяемая в соответствии с п.1.2 Договора, изменится не более, чем на 5 % (Пять) процентов от общей площади Квартиры, установленной на момент подписания Договора.

5.2.8. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора оплачиваются Участником долевого строительства и Застройщиком в размере и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении Участником долевого строительства срока внесения платежа по настоящему Договору, указанного в разделе 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства 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 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.1.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в п.5.1.10. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора, указанной в п.4.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки.

6.5. Застройщик несет ответственность за неисполнение условий настоящего Договора в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.6. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются не позднее дня подписания акта приема-передачи квартиры, а в случае, предусмотренном п.5.1.10. настоящего Договора со дня составления одностороннего акта Застройщиком.

7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

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

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

7.4. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

7.5. В случае расторжения настоящего Договора либо отказа от настоящего Договора по основаниям, предусмотренным ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, а также в иных предусмотренных действующим законодательством или Договором счета эскроу случаях денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на банковский счет Участника долевого строительства, указанный в п. 4.2 настоящего Договора.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.

О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны уведомляют друг друга в письменной форме в двадцатидневный срок с момента наступления указанных обстоятельств. Факт наступления таких обстоятельств подтверждается уведомлением, справкой или иным документом компетентных органов.

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

9.2. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Участник долевого строительства выражает (дает) свое согласие на получение информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты, мобильный телефон, а также путем использования «личного кабинета Участника долевого строительства» на сайте Застройщика http://www.lk.kvsspb.ru/.

9.3. С момента поступления информационных сообщений и/или уведомлений на указанный им адрес электронной почты, мобильный телефон, либо в личном кабинете на сайте Застройщика, Участник долевого строительства считается извещенным.

9.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, решаются Сторонами путем переговоров (при этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров). В случае если договоренность между Сторонами не будет достигнута, Стороны обращаются для их урегулирования к судебным органам в соответствии действующим законодательством.

9.5. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

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

9.7. Настоящий Договор составлен в бумажном виде по количеству Сторон в Договоре, один из экземпляров Договора подлежит переводу органом государственной регистрации прав в форму электронного образа и подлежит хранению уполномоченным органом регистрации прав в едином государственном реестре недвижимости. Все экземпляры имеют равную юридическую силу. В случае электронной государственной регистрации Договор направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью Сторон по Договору.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. Приложение № 1 – Перечень работ по внутренней отделке Квартиры
10.2. Приложение № 2 – График финансирования
10.3. Приложение № 3 – Расположение Квартиры в Многоквартирном доме

11. ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС И РЕКВИЗИТЫ ЗАСТРОЙЩИКА

11.1. Застройщик:
<НаименованиеЗастройщика>
<ТекстРеквизитовЗастройщик>
<БанковскиеРеквизиты>

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
<НаименованиеЗастройщика>

_____

<Представитель_Организации>
(<ДолжностьПредставителя_Организации><ДокументОснованияПредставителя_Организации>)

Участник долевого строительства:

_____

<ТаблицаПодписейДольщиков>

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ <Номер> от <Дата>

Перечень
работ по внутренней отделке Квартиры

<ТаблицаОтделкаРаботы>

№ п/п	Описание

Стороны пришли к соглашению, что описание отделки, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные материалы, так и сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению

качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: **<НаименованиеЗастройщика>**	**Участник долевого строительства:**
_____	_____
<Представитель_Организации> (<ДолжностьПредставителя_Организации><ДокументОснованияПредставителя_Организации>)	<ТаблицаПодписейДольщиков>

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к Договору участия в долевом строительстве
№ <Номер> от <Дата>

График финансирования

<ТаблицаГрафикПлатежей>

№ п/п	В срок до*	Сумма к оплате, руб.

* - в случае, если на момент наступления даты исполнения обязательства по внесению платежа настоящий Договор по причинам, не зависящим от Застройщика, не будет зарегистрирован, дата платежа автоматически переносится на ближайший рабочий день, следующий за днем государственной регистрации Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
<НаименованиеЗастройщика>

_____

<Представитель_Организации>
(<ДолжностьПредставителя_Организации><ДокументОснованияПредставителя_Организации>)

Участник долевого строительства:

_____

<ТаблицаПодписейДольщиков>

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к Договору участия в долевом строительстве
№ <Номер> от <Дата>

Расположение Квартиры в Многоквартирном доме:
<ОбъектНедвижимости>,<ОбъектСтроительства> этаж <Этаж>, строительные оси <Помещение_СтроительныеОси>, № <Помещение_СтроительныйНомер>, общ. пл.<Помещение_ОбщаяПлощадь>

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
<НаименованиеЗастройщика>

_____

<Представитель_Организации>
(<ДолжностьПредставителя_Организации><ДокументОснованияПредставителя_Организации>)

Участник долевого строительства:

_____

<ТаблицаПодписейДольщиков>