

**ДОГОВОР № \_\_/\_\_/ФР/201\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

Санкт-Петербург

“\_\_” \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Акварин», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1077847443321, выданное Межрайонной Инспекцией Федеральной Налоговой Службы № 15 от 09.06.2007 г., ИНН 7810478937, место нахождения: 193318, г. Санкт-Петербург, проспект Пятилеток, дом 7 корпус 2 литер А, помещение 1-Н, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Орлянского Дмитрия Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **гражданин РФ** \_\_\_\_\_, \_ года рождения, пол: мужской, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_ выдан \_, код подразделения \_, проживающий(ая) по адресу: \_\_, именуемый 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 построить многоквартирный жилой дом по адресу: Санкт-Петербург, Усть-Славянка, Славянская ул., д.3, лит А (далее по тексту - "Объект") и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «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 указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество – квартира № \_\_\_\_\_, на \_\_\_\_\_ этаже, имеющая следующие проектные характеристики: общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., что соответствует определению общей площади жилого помещения, используемого в Жилищном кодексе РФ (ст. 15 п. 5).

Для целей расчета цены Договора по настоящему Договору стороны используют площадь квартиры, которая (согласно Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ от 04.09.2000 N 199) определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, и составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

Местоположение квартиры в Объекте приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

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 права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство №78-12024921-2014, выданного 05.05.2015 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

- Земельный участок (кадастровый номер 78:12:0721102:1) принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 78-АЗ № 192108 выданным 25.11.2013г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Договором купли продажи нежилого здания с земельным участком №02/11-2007 от 06.11.2007;

- Проектной декларации, опубликованной и размещенной в сети Интернет на сайте <http://www.fort-rybatsky.ru>.

1.6. Настоящий договор заключается в соответствии с требованиями 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».

1.7. Застройщик гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора земельный участок, на котором ведется строительство Объекта, указанный в п. 1.5. настоящего Договора не продан, не обременен правами третьих лиц, за исключением залога пользу Дольщиков, не состоит в споре и (или) под арестом.

Застройщик гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора квартира и имущественные права на нее не проданы, не заложены, не обременены правами третьих лиц не состоят в споре и (или) под арестом

### 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. 3.6. 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 с п. 3.6. 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. 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.

2.2.7. 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.

2.2.8. 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.

2.2.9. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ, с письменного согласия Северо-Западном ГУ Банка России в ОАО «Сбербанк России». При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Северо-Западном ГУ Банка России в ОАО «Сбербанк России» и 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, регистрирующем 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.

2.2.10. 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 14 июня 2017 года, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора, путем подписания дополнительного соглашения, являющемся неотъемлемой частью Договора.

Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается подписанным Разрешением на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе завершить строительство и ввод в эксплуатацию Объекта досрочно, в любое время до наступления указанного срока. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

Указанный, в настоящем пункте, ввода Объекта в эксплуатацию считается соответственно измененным в случае продления срока действия Разрешения на строительство, указанного в пункте 1.5. настоящего договора, в порядке, установленном действующим законодательством. В этом случае срок окончания строительства Объекта определяется по дате окончания срока действия разрешения на строительство с учетом продления срока.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, указанного в п. 3.1. Договора.

3.3. 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.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёма 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.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. Договора) 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.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

#### **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 площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 % 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. Под существенным нарушением требований о качестве квартиры, понимается следующее:

- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её 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», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такой квартиры, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня предоставления квартиры Дольщику в пользование, либо с момента передачи Дольщику квартиры по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику квартиры составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче квартиры.

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 электросчета 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 потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок указанный в акте осмотра Сторонами;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков квартиры.

## 5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого вноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Цена одного квадратного метра расчетной площади квартиры составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

5.2. Дольщик обязан внести долевого взноса в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору. Дольщик вправе уплатить долевого взноса до установленного срока оплаты. В любом случае внесение долевого взноса осуществляется не ранее даты заключения настоящего Договора.

Оплата цены долевого строительства (внесение долевого вноса) по настоящему договору производится в следующем порядке:

5.2.1. В течение 7 (Семи) банковских дней с момента подписания настоящего Договора Участник долевого строительства открывает в пользу Застройщика безотзывный (депонированный) покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта Участника долевого строительства на сумму собственных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в Северо-Западном Банке ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» (далее - Банк) в пользу Застройщика со следующими условиями покрытия и оплаты:

- платеж в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств
- платеж в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей производится Участником долевого строительства по его поручению за счет кредитных средств, предоставляемых Заемщику банком в соответствии с Кредитным договором с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в дополнительном офисе №9055/\_\_\_\_\_ Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России».

Не позднее 7 (семи) дней с момента подписания настоящего Договора Участник открывает в пользу Застройщика безотзывный (депонированный) покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта плательщика.

Плательщиком по аккредитиву выступает Заемщик (Участник), а получателем Застройщик.

Срок аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней. Аккредитив может быть продлен один раз на срок не более 60 (шестидесяти) календарных дней.

ФИО плательщика по аккредитиву \_\_\_\_\_

Реквизиты плательщика \_\_\_\_\_

Наименование получателя по аккредитиву \_\_\_\_\_

Реквизиты получателя средств:

(счета плательщика и получателя должны быть открыты в Банке)

За услуги по осуществлению расчетов с использованием аккредитивной формы Плательщик оплачивает комиссию в соответствии с тарифами Банка.

Сумма аккредитива \_\_\_\_\_

Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Банка уведомления об открытии аккредитива в адрес Получателя/Застройщика.

Оплата Банком аккредитива (открытие аккредитива) в пользу Застройщика производится в течение 5 (Пяти) рабочих дней при условии предоставления получателем (Застройщиком) следующих документов:

Нотариально заверенная копия, зарегистрированного в установленном порядке Договора \_\_\_\_\_ (указать наименование договора) \_\_\_\_\_ (указать наименование и адрес объекта недвижимости), заключенного между \_\_\_\_\_ (указать участника долевого строительства и наименование застройщика/инвестора), с отметкой о залоге прав требования в пользу ОАО «Сбербанк России».

Допускается внесение изменений в условия ранее открытого аккредитива. При этом изменение перечня документов, необходимых к предоставлению получателем, суммы аккредитива, наименования сторон по аккредитиву невозможно.

Досрочное закрытие аккредитива возможно только на основании отзыва Плательщика при предоставлении заявлении Плательщика и письменного согласия Получателя.

В случае, если сделка по инвестированию строительства объекта недвижимости не составлялась и сумма аккредитива после закрытия аккредитива зачислена на текущий счет Заемщика, Заемщик/Плательщик обязан немедленно возратить всю сумму кредита и уплатить причитающиеся проценты за пользование кредитом и неустойку (при необходимости).

5.2.1.1. Стороны установили, что при нарушении Дольщиком срока внесения аккредитива к настоящему Договору применяются положения, указанные в абзаце 2 п. 8.1 настоящего Договора.

5.2.1.2. Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Исполняющего банка в адрес Застройщика уведомления об открытии аккредитива.

5.2.1.3. Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива по причинам, вызванным действиями / бездействиями Дольщика, Дольщик будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п.5.2.1 Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.2.1.4. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит денежные средства с аккредитива до закрытия аккредитива, хотя будет иметь такую возможность, Дольщик не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части цены Договора. При этом Дольщик будет обязан уплатить её в течение 5 (пяти) рабочих дней по истечении срока действия аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.2.1.5. В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в подлинности документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Дольщик обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

5.2.1.6. Положения пункта 5.2.1 Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 5.2.1. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

5.2.2. Оплата долевого взноса по настоящему Договору производится Дольщиком за счет собственных и кредитных средств, предоставленных Открытым акционерным обществом «Сбербанк России», сокращенное наименование – ОАО «Сбербанк России», ИНН \_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_ (далее - Банк), в следующем порядке:

5.2.3. Часть долевого взноса по настоящему Договору в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. 00 коп. оплачивается за счет собственных средств Дольщика.

5.2.4. Часть долевого взноса по настоящему Договору в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных Банком, согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенному между \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. Заемщика) \_\_\_\_\_ и Банком в городе \_\_\_\_\_ (далее - Кредитный договор).

5.2.5. До момента государственной регистрации права собственности на Квартиру права Дольщика по настоящему Договору считаются находящимися в залоге у Банка в силу п.5 статьи 5 и п. 1 ст. 77. Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ.

5.2.6. На основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Дольщика на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем завершенной строительством Квартиры является Банк, залогодателем – Дольщик.

5.2.7. С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем является Открытое акционерное общество «Сбербанк России» (ОАО «Сбербанк России») как Банк, предоставивший кредит на приобретение или строительство недвижимости, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

5.2.8. Права Банка по Кредитному договору удостоверяются закладной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2.9. При расторжении договора Застройщик обязуется вернуть Дольщику все внесённые им по настоящему договору денежные средства в рублях в течение \_\_\_\_\_ календарных дней со дня расторжения договора. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, при условии оплаты Дольщиком части цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Дольщик поручает Застройщику перечислить в срок не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с даты расторжения, сумму кредитных средств в полном объеме, полученную Застройщиком в оплату по настоящему Договору по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_ отделение Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России», Корреспондентский счет №3010181050000000653 в Северо-Западном ГУ Банка России в ОАО «Сбербанк России», БИК 044030653, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195 в счет погашения задолженности по кредиту, выданному Банком по Кредитному договору.

5.2.10. Уступка прав требований по настоящему Договору осуществляется с письменного согласия Банка.

5.3. Платежи производятся любым незапрещенным действующим законодательством способом.

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 Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п.1.2.Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров ПИБ.

5.5. Если оплата части долевого взноса, подлежащего оплате до срока передачи квартиры (п.3.1 Договора), в соответствии с Графиком оплаты (Приложение № 3 к Договору) произведена Дольщиком с нарушением сроков оплаты, предусмотренных Графиком (Приложение № 3), после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока

передачи Квартиры и Застройщик при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать Дольщику квартиру в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком части долевого взноса, подлежащего оплате до срока передачи квартиры (п.3.1 Договора), в соответствии с Графиком оплаты (Приложение № 3 к Договору).

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 инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.7. Застройщик обязуется, использовать средства Дольщика на строительство Объекта. 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 строительство Объекта.

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. 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 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., 7.7., 7.8. или срока зачисления указанных средств на счет, указанный в п.7.9. настоящего 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.

6.5. 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 3.3 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 ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи квартиры части долевого взноса, подлежащей оплате в указанный срок согласно Графику оплаты (Приложение № 3 к Договору), 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, повлекшие 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.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:  
- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок, превышающий указанный в п. 3.1. Договора срок передачи квартиры на два месяца, кроме случаев, перечисленных в п.3.4., 3.5., 3.6., 5.5. Договора;

- неисполнение Застройщиком обязанностей согласно п.4.7. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемой Квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора;
- в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

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 более чем на два месяца.

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 (тридцать) 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. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются на счет, указанный в п.7.9. настоящего договора, не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.3. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются на счет, указанный в п.7.9. настоящего договора, не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.4. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства перечисляются на счет, указанный в п.7.9. настоящего договора, не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.9. В случае расторжения настоящего Договора, независимо от причин расторжения, Стороны обязаны в день расторжения настоящего Договора письменно уведомить об этом ОАО "Сбербанк России",

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Дольщика при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком уведомления от Исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с п. 5.2.1.2. Договора.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность, либо Дольщик не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

Застройщик уведомляет Дольщика о том, что им не были совершены действия направленные на государственную регистрацию Договора в связи, с чем подлежат применению положения абзаца 2 настоящего пункта.

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

8.3. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается следующими способами:

8.3.1. Залогом земельного участка, находящегося в собственности у Застройщика, а также сам строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Дольщика и иных участников 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 РФ.

8.3.2. Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по передаче квартиры Дольщику. Застройщиком заключен договор с ООО «Региональная страховая компания», страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-12876-2015 от 30 ноября 2015 года.

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

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

8.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.7. В случае если Стороны не известили 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), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

8.8. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.9. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящийся Объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта.

В соответствии с п.6 ст. 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Дольщика и иных участников долевого строительства сохраняется залог земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, а также самого строящегося Объекта (п.8.3 Договора).

8.10. 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:**

<b>Застройщик:</b> ООО «Акварин» ИНН 7810478937 КПП 781101001 ОГРН 1077847443321 ОКПО 80553718 193318, г. Санкт-Петербург, проспект Пятилеток, дом 7 корпус 2 литер А, помещение 1-Н Расчетный счет № 40702810055120001211 В дополнительном офисе № 9055/01879 Северо-Западного банка ПАО Сбербанк БИК 044030653 Корреспондентский счет №30101810500000000653  Тел./факс: (812) 986-00-68	<b>Дольщик:</b>         <b>СНИЛС</b>
--	---

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**От Застройщика:**  
Генеральный директор  
ООО «Акварин»

\_\_\_\_\_ Д.А. Орлянский

**От Дольщика:**

\_\_\_\_\_

**Описание местоположения квартиры в Объекте**

Квартира №

Этаж -

Площадь квартиры (для целей расчета цены договора) –кв.м.

Общая площадь квартиры (согласно п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ) –кв.м.

Жилая площадь –кв.м.

Балкон –кв.м

Квартира расположена в осях

План квартиры, содержащийся в Приложении № 1 к Договору обуславливает расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

**Подписи сторон:**

**От Застройщика:**

**Генеральный директор**

**ООО «Акварин»**

\_\_\_\_\_ Д.А. Орлянский

**От Дольщика:**

\_\_\_\_\_

### Характеристика передаваемой квартиры

Квартира передается Участнику долевого строительства в составе:

- Установка металлопластиковых окон;
- Установка входной двери;
- Установка счетчиков расхода холодной и горячей воды;
- Установка счетчика электрической энергии;
- Балкон/лоджия с остеклением;
- Стяжка под полы;
- Без настилки всех видов полов;
- Без установки сантехоборудования;
- Без трубных разводов в санузлах и кухне;
- Без оклейки стен обоями;
- Без малярных работ.

Подписи сторон:

От Застройщика:  
Генеральный директор  
ООО «Акварин»

От Дольщика:

\_\_\_\_\_ Д.А. Орлянский

\_\_\_\_\_

**ГРАФИК ОПЛАТЫ**

Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена Договора), составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек.

Внесение долевого взноса (цены Договора) осуществляется Дольщиком в следующем порядке:

№ платежа	Дата платежа	Плановый взнос
1	В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, путем открытия безотзывного покрытого аккредитива.	Долевой взнос в размере _____ (_____) рублей ____ копеек за счет собственных средств Дольщика.
2	В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления на расчетный счет Застройщика.	Долевой взнос в размере _____ (_____) рублей 00 копеек за счет кредитных средств, предоставленных Дольщику ОАО "Сбербанк России", на основании соответствующего Кредитного договора.

**Подписи сторон:**

**От Застройщика:**  
Генеральный директор  
ООО «Акварин»

**От Дольщика:**

\_\_\_\_\_ Д.А. Орлянский

\_\_\_\_\_