

ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Настоящий договор не является публичной офертой.

Условия договоров участия в долевом строительстве могут меняться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способа и порядка расчетов по оплате цены долевого строительства, выполнения или невыполнения чистовой отделки объекта долевого строительства застройщиком.

Условия договора участия в долевом строительстве, заключаемого с конкретным участником долевого строительства, могут отличаться от указанных в типовом договоре в следующих случаях:

- при использовании кредитных средств для оплаты цены долевого строительства, предоставляемых в соответствии условиями кредитования конкретного Банка;
- при участии выгодоприобретателя (заключения договора в пользу третьего лица);
- при участии несовершеннолетних;
- при использовании средств социальных выплат, субсидий и пр. для оплаты цены долевого строительства.

Указанный выше перечень причин, при которых условия типового договора участия в долевом строительстве могут быть изменены, не является исчерпывающим.

ДОГОВОР № [Договор.Номер] участия в долевом строительстве _____ _____, __ этап

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 201__ г.

_____, ИНН _____, КПП _____,
_____, юридический адрес: _____, почтовый адрес:
_____; зарегистрировано _____, Свидетельство о
государственной регистрации юридического лица от _____ года, серия № _____,
ОГРН _____, в лице представителя _____, действующей на основании
доверенности № ____ от _____ года, именуемое далее «Застройщик», с одной стороны, и

гражданин РФ: [Договор.Клиент], [Клиент.Дата рождения полная] года рождения, место рождения: [контакт.место рождения], пол: [Контакт.Пол], паспорт: [Клиент.Серия] [Клиент.Номер], выдан: [Клиент.ВыданМесто], [Клиент.Выдан] г., код подразделения: [Клиент.Код подразделения], адрес регистрации: [Клиент.Регистрация по адресу], именуемый(-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить _____ (__ этап) по адресу: _____ (далее – «Объект»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом жилого дома, которому, после завершения строительства, будет присвоен милицейский адрес.

1.2. Заключением настоящего Договора Стороны соглашаются с тем, что Объектом долевого строительства является [Продукт.Количество комнат] - комнатная квартира (далее - «Квартира») со следующими характеристиками:

Секция – [Продукт.Секция];

Количество комнат – [Продукт.Количество комнат];

Индекс квартиры – [Объект договора.Индекс];

Этаж – [Объект договора.Этаж];

Строительные оси – [Квартира.Строительные оси];

Общая площадь – [Квартира.общая площадь] кв. м, в т.ч. жилая – [Квартира.жилая площадь] кв.

м;

Наличие лоджии (балкона) - имеется, площадью – [Продукт.Площадь лоджии, кв м] кв. м;

Приведенная площадь квартиры – [Объект договора.Приведенная площадь] кв. м, (включая площадь балконов и лоджий с понижающим коэффициентом).

Общая площадь Квартиры, согласно ЖК РФ, рассчитывается без учета площадей балконов и лоджий. Приведенная площадь Квартиры рассчитывается с учетом площадей балконов и лоджий, принятых с понижающими коэффициентами для балконов – 0,3, для лоджий – 0,5.

Указанные характеристики Квартиры являются проектными (включая площадь балконов и лоджий с понижающим коэффициентом) и подлежат уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационным Бюро (далее – «ПИБ»).

1.3. Плановой срок завершения строительных работ на Объекте – _____.

1.4. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – _____.

1.5. Застройщик вправе завершить строительные работы на Объекте и ввести Объект в эксплуатацию ранее срока, указанного в п. 1.3 настоящего Договора.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе 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 декабря 2004 года.

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

Договор купли-продажи земельного участка № _____ от _____ г., Свидетельство о государственной регистрации права от _____, бланк серия _____ АВ № _____, кадастровый номер земельного участка _____.

Разрешение на строительство № _____, выдано _____ 201__ года.

2.3. Проектная декларация опубликована на сайте компании www.normann.ru.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Объекта и выполнения 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.

3.2. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру.

3.3. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего Договора не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.4. Государственная регистрация права собственности на Квартиру, указанную в пункте 1.2, является также основанием приобретения Участником долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на имущество, относящееся к общему имуществу многоквартирного дома.

К общему имуществу многоквартирного дома, не относятся встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные помещения, подземные автостоянки (автостоянки закрытого типа), помещения ТСЖ и иные помещения, не предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, составляет [Договор.Сумма (б.в.)] ([Договор.Сумма (б.в.) прописью], (далее – «Цена долевого строительства»), исходя из расчета [Продукт.Цена за кв м] ([Продукт.Цена за кв м прописью], за 1 кв. м приведенной площади Квартиры.

Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, может быть изменен в случаях, предусмотренных пунктом 4.3 настоящего Договора.

Цена долевого строительства включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика.

Размер вознаграждения за услуги Застройщика определяются по окончании строительства в момент оказания услуги как разница между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является передача готового объекта, которая оформляется актом приема-передачи объекта долевого строительства.

4.2. Для оплаты Цены долевого строительства Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) банковских дней с даты подписания настоящего договора обязуется открыть в пользу Застройщика безотзывный покрытый аккредитив в ПУБЛИЧНОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ «Донхлеббанк» (ПАО «Донхлеббанк», далее – Банк, в размере Цены долевого строительства, указанной в п.4.1. настоящего Договора, со следующими условиями раскрытия и оплаты:

4.2.1. Срок действия аккредитива - 120 (сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива, с возможной пролонгацией срока его действия.

4.2.2. Сумма аккредитива - [Договор.Сумма (б.в.)] ([Договор.Сумма (б.в.) прописью].

4.2.3. Условия раскрытия (оплаты) аккредитива - без акцепта при предоставлении заверенной Застройщиком копии договора участия в долевом строительстве _____, __ этап от _____ 20__ года №[Договор.Номер], зарегистрированного в _____ органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.4. Исполняющий банк – ПАО «Донхлеббанк».

4.2.5. Расходы, связанные с открытием аккредитива, проверкой документов по аккредитиву, изменением срока действия аккредитива несет Участник долевого строительства в соответствии с тарифами Банка.

4.2.6. В случае возникновения у исполняющего банка сомнений в подлинности документов, представляемых для раскрытия (исполнения) аккредитива Участник долевого строительства обязан подтвердить исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее одного рабочего дня после получения соответствующего запроса.

4.2.7. Об открытии аккредитива Участником долевого строительства Банк сообщает Застройщику не позднее следующего рабочего дня путем направления реестра открытых аккредитивов с приложением заверенных Банком копий открытых аккредитивов.

4.3. Если фактическая приведенная площадь Квартиры, передаваемая Участнику долевого строительства, по результатам технической инвентаризации ПИБ будет более чем на 1 (Один) кв. м больше либо меньше размера, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, то Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра приведенной площади Квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, согласно п.п. 5.1.10. и 5.2.7. настоящего Договора.

4.4. Под днем платежа при внесении Участником долевого строительства своих денежных средств Стороны понимают день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, а в случае возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или в случаях предусмотренных действующим законодательством – день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

4.5. В соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства подлежат использованию застройщиком в следующих целях:

а) строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

б) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

в) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

г) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

д) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) оплата услуг застройщика.

4.6. В день подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязан оплатить коммунальные и иные платежи (затраты на обеспечение поставки услуг, энерго-, электро-, тепло- и водоснабжения и т.д.) по действующим на момент платежа тарифам за период 6 (Шесть) месяцев в счет будущих платежей. Стороны признают, что приемкой Квартиры по Акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что в том числе, дает ему доступ к потреблению вышеуказанных услуг.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести Цену долевого строительства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.2. Участник долевого строительства обязуется заключить с эксплуатирующей организацией договор на эксплуатацию Квартиры в день подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика.

5.1.4. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора, в том числе об изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

5.1.5. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

5.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

5.1.7. До момента государственной регистрации права собственности Участником 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.), а также не производить в квартире и в самом Объекте работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

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

А) **Застройщик** письменно, не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 5.2.4. настоящего Договора, путем направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении либо вручения **Участнику долевого строительства** лично под расписку уведомляет **Участника долевого строительства** о получении разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и готовности исполнить **Застройщиком** своих обязательств по передаче Квартиры;

Б) **Участник долевого строительства** в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления **Застройщика** осуществляют осмотр Квартиры, что фиксируется в Акте технического осмотра, который составляется с участием представителя **Застройщика**. При отсутствии у **Участника долевого строительства** замечаний он подписывает Акт технического осмотра. При наличии у **Участника долевого строительства** замечаний он указывает их в Акте технического осмотра, который подписывается **Участником долевого строительства** окончательно после исправления указанных замечаний или осуществления других действий Сторон, направленных на устранение замечаний.

В) В случае неявки **Участника долевого строительства** в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления **Застройщика** для осуществления осмотра Квартиры **Застройщик** повторно в письменном виде (путем направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении по адресу, указанному в Договоре) уведомляет **Участника долевого строительства** о необходимости подписания Акта технического осмотра для подписания Акта приема-передачи Квартиры. При повторной неявке **Участника долевого строительства** для осуществления осмотра **Квартиры** **Квартира** признается принятой **Участником долевого строительства** без претензий на 60 (Шестидесятый) день со дня отправки первого уведомления о получении **Застройщиком** разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, о чем **Застройщик** составляет односторонний Акт. 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 обязательств **Участником долевого строительства** по приемке Квартиры в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 4.6. настоящего Договора.

Г) **Участник долевого строительства** после подписания Акта технического осмотра в течение 5 (Пяти) рабочих дней является в офис **Застройщика** для подписания Акта приема передачи Квартиры, при этом **Участник долевого строительства** не имеет права отказываться от приемки Квартиры в случае подписания им Акта технического осмотра;

Д) В случае неявки **Участника долевого строительства** в течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания Акта технического осмотра (подпункт Б) для подписания Акта приема-передачи, **Застройщик** повторно в письменном виде (путем направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении по адресу, указанному в Договоре) уведомляет **Участника долевого строительства** о необходимости явки для подписания Акта приема-передачи;

Е) В случае неявки **Участника долевого строительства** в течение 10 (Десяти) рабочих дней для подписания Акта приема-передачи после повторного уведомления **Застройщика** (подпункт Д) **Квартира** признается принятой **Участником долевого строительства** без претензий на 30 (Тридцатый) день со дня подписания **Участником долевого строительства** Акта технического осмотра, о чем **Застройщик** составляет односторонний Акт. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Объекте признаются перешедшими к **Участнику долевого строительства**, а **Застройщик** освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

Просрочка исполнения обязательств **Участником долевого строительства** по приемке Квартиры в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 4.6. настоящего Договора.

5.1.9. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости, и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Объекта в целом.

5.1.10. В случае увеличения фактической приведенной площади Квартиры по результатам произведенной ПИБ технической инвентаризации Квартиры более чем на 1 (Один) кв. м **Участник долевого строительства** обязуется доплатить **Застройщику** недостающую сумму в соответствии с п. 4.3. Договора в течение 10 дней с момента наступления более раннего из следующих событий: получения **Участником долевого строительства** уведомления об увеличении площади Квартиры с расчетом доплачиваемой суммы, либо получением **Застройщиком** сообщения от оператора почтовой связи об отказе **Участника долевого строительства** от получения заказного письма в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им в п. 10 почтовому адресу. Указанные денежные средства расходуются на оплату услуг застройщика.

5.1.11. **Участник долевого строительства** обязан подать документы на регистрацию Договора в Управление Росреестра по Ленинградской области.

5.1.12. В случае получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию до полного исполнения **Участником долевого строительства** обязательств по внесению денежных средств по настоящему Договору, при условии соблюдения **Участником долевого строительства** п. 4.2. настоящего Договора и заключения **Участником долевого строительства** Договора на техническое обслуживание с организацией, осуществляющей эксплуатацию Объекта, **Участник долевого строительства** вправе обратиться к **Застройщику** с предложением о подписании Акта приема-передачи Квартиры в пользование.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. **Застройщик** обязан осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2.2. **Застройщик** обязан предоставлять по требованию **Участника долевого строительства** информацию о ходе строительства Объекта.

5.2.3. **Застройщик** обязан уведомить **Участника долевого строительства** о необходимости принятия квартиры по Акту приема-передачи в порядке, указанном в п. 5.1.8. настоящего Договора.

5.2.4. При надлежащем исполнении **Участниками** долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, в том числе по внесению денежных средств, указанных в разделе 4 (в том числе п.4.2., п.4.3. настоящего Договора) **Застройщик** обязуется передать **Участникам** долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи в срок **не позднее** _____ года. При этом Стороны пришли к соглашению, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения **Застройщиком** разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

5.2.5. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры **Участнику долевого строительства**. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой **Участнику долевого строительства** Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта сдачи-приемки помещения в Объекте.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее 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.

5.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи **Участнику долевого строительства** несет **Застройщик**.

5.2.7. В случае уменьшения фактической приведенной площади Квартиры, в связи с обмерами Квартиры ПИБ, и уменьшения ее проектной приведенной площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 1 (Один) кв. м, **Застройщик** обязан в течение 60 (Шестидесяти) дней, с момента получения сообщения от **Участника долевого строительства** с данными его платежных реквизитов, перечислить на его счет излишнюю сумму денежных средств в соответствии с п. 4.3. Договора и/или произвести зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** при нарушении условий настоящего Договора.

5.2.8. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома **Застройщик** обязуется обеспечить передачу в Управление Росреестра по Ленинградской области его нотариально удостоверенной копии и/или оригинала.

5.2.9. **Застройщик** обеспечивает подключение горячего водоснабжения и работу лифтового оборудования в течение 5 (Пяти) месяцев с даты подписания разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.2. При нарушении **Участником долевого строительства** сроков, указанных в разделе 4 настоящего Договора, **Застройщик** вправе потребовать уплаты неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (далее – «ЦБ РФ»), действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае систематического нарушения **Участником долевого строительства** сроков внесения платежей **Застройщик** вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.4. В случае нарушения **Участником долевого строительства** обязательств, предусмотренных п. 5.1.7. настоящего Договора, **Участник долевого строительства** оплачивает стоимость восстановительных работ и

уплачивают штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие **Участника долевого строительства** на проведение **Застройщиком** восстановительных работ не требуется.

6.5. **Участник долевого строительства**, в случае нарушения сроков, указанных в п. 5.1.8. настоящего Договора, уплачивает **Застройщику** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены долевого строительства, указанной в п.4.1., за каждый день просрочки.

6.6. **Застройщик** в случае нарушения сроков, указанных в п. 5.2.4. настоящего Договора, уплачивает **Участнику долевого строительства** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены долевого строительства, указанной в п. 4.1., за каждый день просрочки в двойном размере.

6.7. **Застройщик** не несет ответственности в соответствии с п. 5.2.4. настоящего Договора, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательства вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений, при условии наличия факта обращения **Застройщика** или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

6.8. В случае задержки выполнения **Застройщиком** своих обязательств, предусмотренных п. 5.2.4. Договора, связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц, **Застройщик** не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения **Застройщика** или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

6.9. В случае нарушения **Участником долевого строительства** срока, указанного в п. 5.1.10 настоящего Договора, **Застройщик** вправе потребовать уплаты неустойки в размере 0,5% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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 подписания Акта приема-передачи Квартиры.

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 непредусмотренных 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. **Участник долевого строительства** вправе по своей инициативе досрочно расторгнуть Договор. В этом случае **Застройщик** возвращает **Участнику долевого строительства** все фактически внесенные им денежные средства в рублях на основании предоставленных **Участником долевого строительства** платежных документов (оригинальные экземпляры с отметкой операциониста об исполнении), подтверждающих общую внесенную **Участником долевого строительства** сумму в рублях, с удержанием штрафа в размере 10% (Десяти процентов) от возвращаемой суммы в течение десятидневного срока.

7.5. В случае нарушения **Участником долевого строительства** сроков внесения денежных средств (п. 4.2, 4.6, 5.1.10 Договора) **Застройщиком** высылается в адрес **Участника долевого строительства** предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены долевого строительства по Договору и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении **Участником долевого строительства** такого требования и при наличии у **Застройщика** сведений о получении **Участником долевого строительства** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены долевого строительства и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им почтовому адресу **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать уплаты неустойки в соответствии с п. 6.2 Договора.

7.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора – Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора другой Стороне. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

7.7. В случае расторжения Договора **Участник долевого строительства** не имеют права требовать от **Застройщика** передачи ему Квартиры.

7.8. Все расчеты по возврату денежных средств **Участнику долевого строительства** производятся в безналичной форме. **Застройщик** имеет право не осуществлять какие-либо выплаты **Участнику долевого строительства** по настоящему Договору до получения письменного заявления **Участника долевого строительства** со всеми банковскими реквизитами, необходимыми для осуществления платежа.

Все расходы, связанные с возвратом денежных средств, в случае не предоставления **Участником долевого строительства** банковских реквизитов, несет **Участник долевого строительства**. Указанные расходы могут быть удержаны **Застройщиком** из подлежащей возврату суммы денежных средств.

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 не предвидеть, не предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

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

8.2. В случае задержки выполнения **Застройщиком** своих обязательств по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций) **Застройщик** не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами, прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством, по месту нахождения Застройщика с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии – 30 (Тридцать) дней.

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

9.3. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу, и один экземпляр для регистрирующего органа.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства: [Договор.Клиент], [Клиент.Дата рождения полная] года рождения, место рождения: [контакт.место рождения], пол: [Контакт.Пол], паспорт: [Клиент.Серия] [Клиент.Номер], выдан: [Клиент.ВыданМесто], [Клиент.Выдан] г., код подразделения: [Клиент.Код подразделения], адрес регистрации: [Клиент.Регистрация по адресу].

Адрес для корреспонденции: [Клиент.Адрес]

Тел.: [Клиент.Средство связи 1]

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

[Договор.Клиент.Фамилия и
инициалы]

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору участия в долевом строительстве _____
от «__» _____ 201__ года № [Договор.Номер] _____ этап

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКЕ КВАРТИРЫ**

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору № [Договор.Номер]
участия в долевом строительстве
от __.__.20__ г.

ПЛАН КВАРТИРЫ

Основные характеристики квартиры в соответствии с проектной документацией:

- Площадь кухни: - ____ м²
- Площадь остекленной лоджии/балкона: ____ м²;
- Площадь комнат: ____ м², ____ м²;
- Площадь коридора: ____ м²;
- Площадь ванной: ____ м²;
- Площадь туалета: ____ м²;

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

- вид: _____;
- назначение: _____;
- этажность : _____;
- общая площадь всего Объекта: ____ м²;
- материал наружных стен _____;
- материал межэтажных перекрытий: _____;
- класс энергоэффективности Объекта: _____;
- данные о сейсмостойкости Объекта: _____