Договор № **СПДС­­­­\_\_\_\_\_\_\_**

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

|  |  |
| --- | --- |
| г. Санкт-Петербург | **«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года**  |

Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерГрупп», именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное 25 мая 2015 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой № 15 по Санкт-Петербургу за основным государственным регистрационным номером 1157847182646, ИНН 7810352821, КПП 781001001, адрес места нахождения: 196158, г. Санкт-Петербург, Московское ш., д. 13, лит. ВИ, в лице Мемнонова Павла Игоревича, действующего на основании доверенности от 30 августа 2017 года, удостоверенной Савиной Верой Леонидовной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Савиной Людмилы Геннадьевны, зарегистрированной в реестре за номером 2-10297, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации [[full\_name]], пол мужской, «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт РФ \_\_ \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_-\_\_\_, зарегистрированный по адресу: РФ, индекс, гор. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_, кв. \_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение: Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (далее – Дом) по строительному адресу: **Санкт-Петербург, Московское шоссе, участок 310 (юго-восточнее дома 13, корпус 2, литера А по Дунайскому пр.)** **общей площадью квартир ориентировочно 23 839,18 (двадцать три тысячи восемьсот тридцать девять целых восемнадцать сотых)** **квадратных метров**, **общей площадью встроенных помещений на первом этаже** **1 484,95 (Одна тысяча четыреста восемьдесят четыре целых девяносто пять сотых)** **квадратных метров**, с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории, создаваемый Застройщиком с привлечением, в том числе, денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью **10 530,00 (Десять тысяч пятьсот тридцать)** квадратных метра, с кадастровым номером **78:14:0007691:9793**, расположенном по адресу: **г.** **Санкт-Петербург, Московское шоссе, уч.310, корпус 2, литера А по Дунайскому пр.**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), далее по тексту – «Земельный участок», принадлежащем Застройщику на праве Собственности, Договор купли-продажи недвижимого имущества от 23.05.2016г., заключенный между Публичным акционерным обществом «Московский индустриальный банк» (Продавец) и Застройщиком (Покупатель), зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу за № 78-78/034-78/076/015/2016-310/2 от 27.07.2016г. с ограничением (обременением) права в виде ипотеки, зарегистрированной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу за № 78-78/034-78/076/015/2016-312/1 от 27.07.2016г.

1.2. Объект долевого строительства (Квартира) – изолированное, предназначенное для проживания граждан помещение (квартира), состоящее из жилых и вспомогательных помещений и имеющее отдельный наружный выход на лестничную площадку, входящее в состав Дома, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Основные характеристики Дома в соответствии с проектной документацией:

1. Количество этажей Дома – восемнадцать.
2. Общая площадь Дома – 31 017,13 кв.м.
3. Материал наружных стен Дома – газобетонные блоки толщиной – 400 мм (марка по плотности D500) с облицовкой из керамического кирпича толщиной 250 мм (марка: кирпич лицевой КР-л-пу 250x120x65/1НФ/100/1,4/50 ГОСТ 530 – 2012).
4. Материал поэтажных перекрытий Дома – В25 F75 монолитное ЖБ.
5. Класс энергоэффективности Дома – С «Нормальный».
6. Класс сейсмостойкости Дома – не нормируется (в соответствии с картой сейсмического районирования России Санкт-Петербург принадлежит к зоне сейсмичностью 5 баллов, Действие СП 14.13330 2014 не распространяется на здания и сооружения, располагающиеся в зоне сейсмичностью ниже 7 баллов).

**Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:**

1. Квартира-\_\_\_\_\_\_.
2. Назначение: жилое помещение.
3. В секции \_\_\_\_\_, в осях \_\_\_\_\_\_\_\_.
4. Условный номер \_\_\_\_\_\_.
5. Планируемая общая площадь (с учетом вспомогательных помещений) – \_\_\_\_ кв.м; планируемая полезная площадь – \_\_\_\_\_\_ кв.м.
6. Планируемая жилая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м.
7. Высота потолков без учета отделки поверхностей – 2,8 м.
8. Количество и площадь комнат: одна комната – \_\_\_\_\_\_ кв.м. кухня \_\_\_\_\_\_.
9. Количество и площадь помещений вспомогательного назначения: одна ванная площадью \_\_\_\_ кв.м., один холл площадью \_\_\_\_\_ кв.м.
10. Расположена на \_\_\_\_\_\_ этаже восемнадцатиэтажного здания.
11. Имеется балкон проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (здесь дано без понижающего коэффициента).

Технические характеристики Квартиры определяются в соответствии с проектной документацией на Дом. Описание Объекта долевого строительства (Квартиры) указывается в Приложении № 1 к настоящему договору. Квартира передается Участнику долевого строительства без проведения отделочных работ. Проектирование и строительство Дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Дома и принимает комплектность строительства в целом.

Общая площадь квартиры, являющейся Объектом долевого строительства, и ее номер, будут уточнены на основании данных, полученных в результате обмеров Дома уполномоченным органом технической инвентаризации.

1.3. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика

2.1**.** Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»).

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.2**.** При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, в том числе:

- Разрешение на строительство № 78-011-0302-2016 от 31 мая 2016г. выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 23.05.2016г., заключенный между Публичным акционерным обществом «Московский индустриальный банк» (Продавец) и Застройщиком (Покупатель), зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу за № 78-78/034-78/076/015/2016-310/2 от 27.07.2016г. с ограничением (обременением) права в виде ипотеки, зарегистрированной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу за № 78-78/034-78/076/015/2016-312/1 от 27.07.2016г.

2.2.2. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу – [www.dve-stolicy.ru](http://www.dve-stolicy.ru/)

2.2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту нахождения Застройщика в течение рабочего времени Застройщика.

2.3**.** Срок сдачи Дома в эксплуатацию – не позднее «31» декабря 2019 г.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее «30» июня 2020 г. Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории на Земельном участке и в предусмотренный Договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора полезной площадью (с учетом помещений вспомогательного назначения и балкона с учетом коэффициента \_\_\_) \_\_\_\_\_\_ (целых сотых) кв. м.**,** а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:

3.2.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

3.2.2. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.4. Договора, по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

3.2.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по целевому назначению исключительно для строительства (создания) Застройщиком многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией.

3.2.4. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, документы Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе при регистрации ДДУ, заключенного Застройщиком с первым участником долевого строительства: разрешение на строительство; проектную декларацию; план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений..

3.2.5. Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего договора. При этом, государственная регистрация настоящего договора и права собственности на Объект долевого строительства на имя Участника долевого строительства осуществляется силами и за счет Участника долевого строительства. Государственную пошлину за регистрацию настоящего договора Стороны оплачивают в размере, предусмотренном Налоговым кодексом РФ.

3.2.6. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

**3.2.7.** Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Застройщика.

3.2.8. По требованию Участника долевого строительства предоставить для ознакомления:

1) разрешение на строительство;

2) технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома;

3) заключение экспертизы проектной документации;

4) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

5) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

**3.2.9.** Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, ранее указанного в п. 2.4 настоящего Договора срока при условии получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

 3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Внести денежные средства в счет участия строительства Дома, и в том числе Объекта долевого строительства (далее «Доля участия») в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.2. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства и до момента передачи Объекта долевого строительства внести дополнительную оплату за дополнительную «Долю участия», которая формируется из: суммы денежных средств, оплачиваемых за увеличение площади Объекта долевого строительства (по результатам обмеров органов кадастрового учета) в соответствии с п. 4.5 Договора, и затрат на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома пропорционально доле Участника долевого строительства в соответствии с п. 4.6 Договора.

3.3.3. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при условии выполнения обязательств Участником долевого строительства согласно п.п. 3.3.1-3.3.2., 3.3.7 Договора.

3.3.4. Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы по государственной регистрации настоящего договора в размере, определенном Налоговым кодексом РФ.

3.3.5. До оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, не производить в нем какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иному другому изменению планировки.

3.3.6. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора, а также предоставить Застройщику все необходимые для государственной регистрации настоящего договора документы в момент подписания настоящего договора.

3.3.7**.** Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Дома, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи на Объект долевого строительства. Указанные расходы Участник долевого строительства уплачивает путем перечисления денежных средств на расчетный счет организации, осуществляющей функции управления Жилым домом, в том числе авансом не менее чем за 3 (три) месяца вперед в момент приема-передачи Квартиры.

3.3.8. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Дома в эксплуатацию. Договор о передаче прав по управлению Домом между вышеуказанной организацией и участником долевого строительства подписывается в момент приема-передачи Объекта долевого строительства. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

3.3.9. В случае обнаружения недостатков квартиры или многоквартирного жилого дома
немедленно заявить об этом Застройщику.

**3.3.10.** Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом возлагаются на Участника долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, при этом:

Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам возможна лишь при условии согласования с Застройщиком формы документа, на основании которого Участником долевого строительства будет производиться передача (уступка) прав по Договору.

Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору третьим лицам допускается лишь при условии письменного согласования с Застройщиком и АО «Коммерческий банк ДельтаКредит» договора уступки, предоставления одного экземпляра такого договора Застройщику, и возможна с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению «Доли участия» согласно п. 4.4 настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Уступка прав требований возможна только с согласия Банка, как залогодержателя уступаемых прав. Согласие Банка на указанную уступку, должно быть получено на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства.

**3.4.2.** Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие квартиры требованиям действующего законодательства Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения указанных несоответствий.

3.5 Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**3.6.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4. Цена Договора и порядок расчетов.

 4.1. Полная инвестиционная стоимость 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства составляет**\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек** и включает затраты Застройщика на строительство Дома (возмещение затрат на строительство), возмещение затрат на оформление права аренды на Земельный участок, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории, а также вознаграждение за услуги, оказываемые Застройщиком, которые включают, в том числе: расходы на строительство и/или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей, предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона и передаваемых по окончанию их строительства органам местного самоуправления, оплату процентов за привлечение финансирования на начальном этапе строительства до выхода разрешения на строительство. Денежные средства участника долевого строительства, которые могут остаться по итогам реализации инвестиционного проекта в части строительства Дома возврату участнику долевого строительства не подлежат и являются дополнительной оплатой услуг Застройщика. Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т. д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником долевого строительства в виде вознаграждения Застройщика, передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления.

 4.2. Проектная площадь Объекта долевого строительства, включая площади помещений вспомогательного назначения, соответствующая «Доле участия» Участника долевого строительства, составляет\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м..

4.3. «Доля участия» Участника долевого строительства составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек** (НДС не облагается) и рассчитывается исходя из полной Инвестиционной стоимости 1 (одного) кв.м., указанной в п. 4.1. Договора, помноженной на проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в п. 4.2. Договора.

**4.4.** Оплата по настоящему Договору производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере**\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек**, а также за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Акционерным обществом «Коммерческий банк ДельтаКредит» (место нахождения: 125009, Российская Федерация, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 4/7, стр. 2, ОГРН 1027739051988, ИНН 7705285534, к/с RUR 30101810900000000110 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525110) (далее – «Банк») для приобретения Объекта долевого строительства в общую совместную собственность Участника долевого строительства на основании Кредитного договора, заключенного в г. Санкт-Петербург **«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (далее по тексту – Кредитный договор) в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек**.

Оплата по настоящему Договору осуществляется путем открытия документарного безотзывного покрытого аккредитива на сумму **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек** рублей РФ в пользу Застройщика в день подписания настоящего Договора, сроком действия **\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** дней с даты подписания настоящего Договора (далее - Аккредитив). Покрытие Аккредитива осуществляется за счет собственных и кредитных средств, предоставленных по Кредитному договору.

Счетом Получателя средств по Аккредитиву является счет Застройщика, по следующим реквизитам:

196158, г. Санкт-Петербург, Московское ш., д. 13, лит. ВИ
ОГРН 1157847182646 ИНН 7810352821 КПП 781001001
р/сч № 40702810555160007607 в Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк
к/сч 30101810500000000653 БИК 044030653

эл. почта: KAMalih@if-capital.ru

Банком – эмитентом и исполняющим банком по аккредитиву является Банк.

Исполнение Аккредитива осуществляется Банком при условии предоставления Застройщиком в Банк до истечения срока действия Аккредитива оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня предоставления вышеуказанного документа путем перечисления денежных средств на Счет Застройщика.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ принятые по Кредитному договору обязательства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства обеспечиваются залогом прав требования по настоящему Договору, после – ипотекой Объекта долевого строительства.

В случае расторжения/признания недействительным настоящего Договора по любому основанию, возврат Застройщиком полученных по настоящему Договору кредитных денежных средств осуществляется в соответствии с действующим законодательством путем их перечисления на счет Участника долевого строительства **№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** открытый в Банке.

Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права требования по настоящему Договору не обременены правами третьих лиц и не являются предметом спора.

4.5. В случае увеличения площади Объекта долевого строительства, указанной в техническом описании Дома, с учетом балконов и лоджий, выданным органами кадастрового учета (включая площади помещений вспомогательного назначения) по отношению к площади, указанной в п. 4.2 Договора, после окончания строительства Жилого дома, Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента его письменного уведомления обязан внести дополнительную «Долю участия» путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, исходя из полной Инвестиционной стоимости 1 (Одного) кв. м. и разницы между проектной площадью и площадью Объекта долевого строительства, указанной в техническом плане Жилого дома, включая площади помещений вспомогательного назначения (балконы, лоджии).

**4.5.1.** В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства, указанной в техническом описании Дома, с учетом балконов и лоджий, выданным органами кадастрового учета (включая площади помещений вспомогательного назначения) по отношению к площади, указанной в п. 4.2 Договора, после окончания строительства жилого дома, Участнику долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства, исходя из полной Инвестиционной стоимости 1 (Одного) кв. м. и разницы между проектной площадью и площадью Объекта долевого строительства, указанной в техническом плане Жилого дома, включая площади помещений вспомогательного назначения (балконы, лоджии).

4.6. Доля участия увеличивается на сумму затрат Застройщика на содержание общего имущества Жилого дома и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства за период с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию до момента приема Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, при этом Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента его письменного уведомления обязан внести дополнительную «Долю участия» путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, исходя из тарифов организации, осуществляющей функции управления Жилым домом.

5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора является Заключение о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, а также Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Объект долевого строительства передается без проведения каких-либо отделочных работ.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме претензии по качеству Квартиры, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

5.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет, и исчисляется с момента ввода Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется в соответствии с п. 5.1. ст. 7 Закона, со дня подписания первого Акта приема-передачи.

6. Передача объекта долевого строительства.

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами Акту приема-передачи или иному документу о передаче.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.4 настоящего Договора, при условии соблюдения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных п.п. 3.3.1.- 3.3.2 Договора.

6.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.4 настоящего Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. Обеспечение выполнения обязательств

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику право аренды на Земельный участок и строящийся на Земельном участке Дом.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время размежеван (разделен, объединен с другими земельными участками или перераспределен) в порядке, установленном законодательством РФ, в результате чего будет образован новый земельный участок. В этом случае дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка не требуется.

В случае образования нового земельного участка, прекращается обременение договора аренды исходного земельного участка, указанного в п.1.1. Договора и возникает залог договора аренды образованного земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома.

7.2. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Законом.

7.3. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительство подтверждает, что не возражает против передачи Застройщиком права аренды на Земельный участок в залог банку – кредитору Заемщика

7.4. В соответствии со ст. 15.2 Закона исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика путем участия Застройщика в Некоммерческой организации «Потребительское Общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (НО «ПОВС застройщиков»), адрес места нахождения: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, стр. 2, ОГРН 1137799018367 ИНН 7722401371 КПП 772201001, и заключением соответствующего договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве в пользу Участника долевого строительства. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает согласие на передачу Застройщиком в вышеуказанную НО «ПОВС застройщиков» с целью подготовки вышеуказанного договора страхования сведений о персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, включая паспортные и иные данные, а также их использование Застройщиком в целях подготовки документов, необходимых для передачи Объекта долевого строительства.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

8.1**.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

8.3. Стороны вправе изменить срок передачи квартиры путем подписания и государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему договору в соответствии с п. 3 ст. 6 Закона.

8.4. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

В случае расторжения настоящего Договора, независимо от причин расторжения, Застройщик обязан в день расторжения письменно уведомить об этом Банк и осуществить возврат денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены Договора, Участнику долевого строительства на счет **№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** открытый в Банке, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения настоящего Договора.

**8.5.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

**8.6.** В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора договор 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.

9. Порядок разрешения споров.

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

10. Ответственность Сторон.

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему договору в соответствии с п. 4.4, 3.3.7 или 3.3.2. Договора, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

10.3. В случае систематического нарушения 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 Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

10.4.В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору согласно п. 3.3.5, настоящего договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10 % от «Доли участия», указанной в п. 4.3. настоящего договора, но не более суммы, уплаченной Участником долевого строительства за счет собственных средств.

**10.5.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры Застройщик уплачивает Участнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

11. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2. Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства:

11.2.1. нормативные и ненормативные акты органов власти и управления: указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, а также их действия или бездействие, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

11.2.2. резкое, непредвиденное изменение курсов валют (рубля, доллара, евро), в результате которого стоимость строительства возрастет более чем в 2 раза. При этом, в случае рассрочки платежа, полная инвестиционная стоимость кв.м. Объекта долевого строительства корректируется на коэффициент инфляции на основании соответствующего заявления Застройщика;

11.2.3. явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т. п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, и любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

11.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12. Заключительные положения.

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

12.2. Об изменении паспортных данных, контактов для связи, адреса места жительства Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика в течение 5 (пяти) дней с даты таких изменений.

12.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Закону.

12.4**.** Условия настоящего договора являются конфиденциальной информацией и объектами авторского права и не подлежат разглашению.

12.5. Настоящий Договор подписан в 4-х идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу,1 – для Застройщика, 1 – для Участника долевого строительства,1 – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, 1- для Банка.

12.6. Неотъемлемой частью Договора является:

12.6.1. Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства.

13. Адреса и реквизиты Сторон:

«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерГрупп»
196158, г. Санкт-Петербург, Московское ш., д. 13, лит. ВИ
ОГРН 1157847182646 ИНН 7810352821 КПП 781001001
р/сч № 40702810555160007607 в Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк
к/сч 30101810500000000653 БИК 044030653

|  |  |
| --- | --- |
| Представитель по доверенности:  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Мемнонов П.И. |

«Участник долевого строительства»: Гражданин Российской Федерации **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт РФ \_\_ \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_-\_\_\_, зарегистрированный по адресу: РФ, индекс, гор. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_, кв. \_\_\_, тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**«Участник долевого строительства»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО**

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома

№ СПДС-\_\_\_ от «» \_\_\_ 2018 г.

Описание Объекта долевого строительства

в многоэтажном жилом доме со встроенными помещениями
по строительному адресу:
Санкт-Петербург, Московское шоссе, участок 310
(юго-восточнее дома 13, корпус 2, литера А по Дунайскому пр.)
на земельном участке с кадастровым номером 78:14:0007691:9793

**Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:**

Квартира-\_\_\_\_\_\_.

Назначение: жилое помещение.

В секции \_\_\_\_\_, в осях \_\_\_\_\_\_\_\_.

Условный номер \_\_\_\_\_\_.

Планируемая общая площадь (с учетом вспомогательных помещений) – \_\_\_\_ кв.м; планируемая полезная площадь – \_\_\_\_\_\_ кв.м.

Планируемая жилая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м.

Высота потолков без учета отделки поверхностей – 2,8 м.

Количество и площадь комнат: одна комната – \_\_\_\_\_\_ кв.м. кухня \_\_\_\_\_\_.

Количество и площадь помещений вспомогательного назначения: одна ванная площадью \_\_\_\_ кв.м., один холл площадью \_\_\_\_\_ кв.м.

Расположена на \_\_\_\_\_\_ этаже восемнадцатиэтажного здания.

Имеется балкон проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (здесь дано без понижающего коэффициента).

С расположением Объекта долевого строительства Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

Подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Представитель по доверенности: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Мемнонов П.И. |

|  |  |
| --- | --- |
| Участник долевого строительства: |  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО** |