

**ДОГОВОР № ____/К-1
О ДОЛЕВОМ УЧАСТИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Санкт-Петербург

«_____» _____ 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью "ОхтаСтройИнвест" (свидетельство о внесении записи ЕГРЮЛ серии 78 №009077378 от 13.12.2013 г., выдано Межрайонной ИФНС №15 по Санкт-Петербургу, ОГРН 1137847485490, ИНН 7814595906, КПП 781401001, место нахождения: г. Санкт-Петербург, пр. Коломяжский, д. 33), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Гр. РФ **Елсуковой Юлии Александровны** 24.11.1976 года рождения, паспорт: 40 02 290665, выдан 36 отделом милиции Выборгского района Санкт-Петербурга 25.02.2002 года, код подразделения 782-036, зарегистрированной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Сикейроса, д. 15, корп.1, кв. 236, действующей на основании доверенности: в реестре за № Д-942 от 08 октября 2014 года (на бланке: 78 А А 7048975), удостоверена нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Лебедевой Наталией Николаевной, с одной стороны,
и Гражданин РФ, _____, пол _____, место рождения _____, _____ года рождения, паспорт: _____, выдан __ отделом милиции _____ района Санкт-Петербурга _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник», действующий с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. **Земельный участок** – в соответствии с постановлением главы администрации МО "Всеволожский муниципальный район" Ленинградской области от 19.11.2013 г. №3563 и протоколом от 23.12.2013г. №57 проведения открытого аукциона по извещению №211113/0169204/01 Застройщик принял в аренду земельный участок **из земель населенных пунктов** с кадастровым № **47:07:0509004:63** находящийся по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский район, Кузьмоловское городское поселение, г.п. Кузьмоловский, ул. Придорожная, уч. № 1-А**, для использования в целях **малоэтажного жилищного строительства**, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, общей площадью **32000 (тридцать две тысячи)** кв. м.

Приведенное выше описание целей использования земельного участка является окончательным.

На земельном участке **объекты недвижимости отсутствуют.**

Земли с особым режимом использования **отсутствуют**

1.2. **Малоэтажный жилой комплекс** – жилой дом, 1-я очередь строительства – Блок 1 и Блок 2 - трёхэтажные жилые дома, состоящие из 6-ти секций, расположенных по строительному адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Кузьмоловское городское поселение, г.п. Кузьмоловский, ул. Придорожная, уч. № 1-А, на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. **Объект долевого строительства - квартира (жилое помещение)**, состоящая из _____ (_____) комнаты, расположенная в Малоэтажном доме на _____этаже, Блок __, Секция __, Оси _____, Тип квартиры __, условный № _____ согласно Приложению 1.1 к данному договору (План квартиры) создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику без внутренней отделки.

1.4. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, **без учета площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов)**. Проектная общая

площадь Квартиры составляет _____ кв.м.

1.5. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства – сумма общей инвестируемой площади квартиры (с учетом площади помещений вспомогательного использования - лоджий и балконов), которая определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет _____ кв.м.

1.6. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади квартиры и площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов), которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, при этом площадь лоджий и балконов определяется исходя из фактических параметров без применения понижающего коэффициента.

1.7. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

1.8. Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.9. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется своими или привлеченными силами построить (создать) Многоквартирный дом, в предусмотренный настоящим Договором срок и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

2.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры в порядке и сроки, установленные п. 6 настоящего Договора.

2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:

- разрешение на строительство Блока 1 и Блока 2: N “RU47504103”-“10” выдано администрацией муниципального образования Кузьмолдовское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области 24.03.2014 г.

- Права застройщика на земельный участок: договор аренды земельного участка N 4661/1.6-08 от 10.01.2014 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской обл. 14.02.2014 г. за номером 47-47-

13/019/2014-061.

2.4. Предполагаемый срок ввода объекта недвижимости в эксплуатацию: I квартал 2015 г.

Датой ввода Малоэтажного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Малоэтажного дома в эксплуатацию. В случае изменения разрешительной или проектной документации на строительство Объекта вышеуказанный срок изменяется Застройщиком в одностороннем порядке, путем направления Участнику соответствующего уведомления.

2.5. В силу ст. 15.2. Закона №214-ФЗ, исполнение обязательств Застройщика по передаче квартиры Дольщику по Договору о долевом участии в строительстве обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера фактической площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет _____ кв.м., что составляет денежную сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

3.4. В случае, если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит инвестируемую площадь, указанную в п. 1.5. настоящего Договора, Участник до подписания акта приема-передачи квартиры производит компенсацию затрат Застройщика по созданию дополнительной площади, исходя из цены 1 кв.м., указанной в п. 3.2. настоящего Договора, путем внесения дополнительных инвестиционных денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае, если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства будет меньше инвестируемой площади, Застройщик обязуется вернуть излишне внесенные денежные средства.

3.5. Уплата суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.4. настоящего Договора, производится Участником в течение пяти рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления.

3.6. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Все платежи осуществляются Участником единовременно либо в сроки и размерах, оговоренных в Приложении № 1, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или наличными денежными средствами в кассу Застройщика. Назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № ____/К-1 от «____» _____ 2014 года»,

4.2 Факт оплаты Участником Цены Договора подтверждается копиями платежных документов

с отметкой банка об исполнении либо приходно-кассовым ордером

4.3. Затраты по государственной регистрации настоящего Договора, а также всех возможных изменений и дополнений к данному Договору лежат на Участнике.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Квартиру

5.1.2. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

5.1.3. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.3. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.4. настоящего Договора.

5.1.4. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленную лицензию, в том случае если наличие лицензии обязательно для осуществления соответствующих видов работ.

5.1.5. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.6. Срок передачи Участнику Объекта долевого строительства в завершенном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи Квартиры - – IV квартал 2015 года.

5.1.7. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

5.1.8. Получение и выдача Участнику технической и кадастровой документации на объект долевого строительства не входит в обязанности Застройщика и оплачивается Участником дополнительно.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.3., 3.4. настоящего Договора, в порядке, установленном п. 4 настоящего Договора.

5.2.2. Участник не имеет права без письменного согласия Застройщика переуступать свои права по Договору третьим лицам.

5.2.3. Участник обязуется произвести сверку расчетов и принять Квартиру от Застройщика по

Акту приема-передачи Квартиры в течение 10 календарных дней с даты получения уведомления от Застройщика о готовности к передаче объекта долевого строительства.

5.2.6. До получения свидетельства о праве собственности на Квартиру Участник не вправе производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

6.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме всех платежей по-настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.3. Риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Малоэтажного дома, утвержденный в установленном порядке, а так же отсутствие дефектов и недоделок, за исключением внутренней отделки.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

7.4. В случае нарушения Участником условий, предусмотренных п. 4.1. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.5. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.6 В случае нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных п.п. 3.5; 4.1 настоящего Договора, Застройщик вправе увеличить срок, предусмотренный п.5.1; 6.1 пропорционально сроку просрочки исполнения обязательств со стороны Участника долевого строительства, в одностороннем порядке.

7.7. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 5.2.3., 4.1., 3.5. настоящего Договора, Застройщик вправе выставить, а Участник обязан уплатить неустойку из расчета 0,1 % от стоимости Договора за каждый день просрочки

исполнения обязательства.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

8.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

8.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.

8.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, а так же изменения действующего законодательства.

9.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

9.4. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

9.5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.6. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

10 ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1 В случае возникновения разногласий по исполнению настоящего Договора, стороны принимают все меры для их разрешения путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования спора между сторонами обязателен. Срок ответа на претензию 10 календарных дней с момента получения претензии.

10.2 При невозможности разрешения спора путем переговоров, спор передается на рассмотрение в Приморский районный суд Санкт-Петербурга (договорная подсудность).

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

11.3. Приложение № 1 и Приложение № 1.1. к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

11.5. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.6. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

12.1. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны Договора обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

12.2. Реквизиты сторон:

Застройщик:

ООО «ОхтаСтройИнвест»,
ИНН 7814595906, КПП 781401001,
Юр. адрес и почтовый адрес: РФ, 197341, г.
Санкт-Петербург, Коломяжский пр., 33, каб.
206
. р/с 40702810690700000435
ОАО «Банк «Санкт-Петербург»
к/с 30101810900000000790,
БИК: 044030790,
ОГРН 1137847485490,
ОКПО 33097115

Участник:

_____, **.**.19** года
рождения, паспорт: ** ** * ***, выдан:
..***** года *****
код подразделения: ***_***,
зарегистрирован(а) по адресу: г.

Адрес для направления писем Участнику:
индекс, страна, город, улица, дом, квартира

Контактный телефон Участника: (***) ***
** **

Застройщик
ООО «ОхтаСтройИнвест»

Участник

_____ /Елсукова Ю.А./

_____ //

Договор долевого участия № 0__/К-1 от _____ 2014 года

Приложение № 1

График финансирования
К договору долевого участия

Не позднее _____ 20__ года	_____ рублей 00 копеек
Итого	_____ рублей 00 копеек

Застройщик
ООО «ОхтаСтройИнвест»

Участник

_____ /Елсукова Ю.А./

_____ //

Приложение № 1.1 к договору о долевом участии № 0__/К-1 от _____ 2014 года

Застройщик
ООО «ОхтаСтройИнвест»

_____/Елсукова Ю.А./

Участник

_____ //