**ДОГОВОР**

**участия в долевом строительстве №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**г. Санкт-Петербург \_марта 2017 года**

**«Участник долевого строительства»**, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «СПб Реновация»,** зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации от 12.11.2009 серия 78 № 007568440, ОГРН 1097847320801, в лице Тер-Акоповой Елены Валерьевны, действующей на основании доверенности № 78 АБ 1449132 от "08" ноября 2016 года, далее именуемое **«Застройщик»,** с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»,** заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Закон).

1.2. Застройщик в рамках деятельности по развитию застроенных территорий осуществляет строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, Загородная ул., участок 46, (восточнее дома 43, корпус 2, литера А по Загородной улице) (далее по тексту – Объект строительства, Объект) на земельном участке площадью **10 547,00** кв.м. с кадастровым номером **78:37:1722003:3** (далее по тексту – Земельный участок) на основании следующих документов:

Разрешения на строительство, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от **20.02.2016 г. №78-006-0132-2016.**

Основные характеристики Объекта строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями |
| Назначение | Жилой домОфисыОфис врача общей практикиПомещение ТСЖПомещение охраны |
| Общая площадь (кв.м.) | 22 851,03 |
| Материал наружных стен | Двухслойные из газобетона толщиной 400 мм с облицовкой лицевым кирпичом толщиной 120 мм. Железобетон монолитный, утеплитель минераловатный, облицовка кирпичом.На первом и втором этаже в качестве облицовки применяются стеновые бетонные камни |
| Материал поэтажных перекрытий | Монолитный железобетон |
| Этажность | 9 |
| Класс сейсмостойкости | Несейсмостойкое |
| Класс энергоэффективности | Высокий |

1.3. Земельный участок принадлежит Застройщику на основании договора безвозмездной передачи в собственность  **№06/ЗС-03599** от  **02.04.2014 г.** Свидетельство о государственной регистрации права 78-AЗ №669333 **от 06.11.2014 г**.

1.4. Проектная декларация Объекта строительства опубликована **24.02.2016 г.** на сайте www.spbren.ru.

1.5. Указанный в настоящем Договоре адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес.

1.6. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

1.7. Стороны договорились, что объектом настоящего Договора является индивидуально-определенное изолированное жилое помещение, именуемое далее – Квартира.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется в срок, определенный разрешением на строительство, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке Объект строительства и, после получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в сроки в порядке, установленные Договором, и принять Квартиру по акту приема-передачи.

2.2. Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Назначение | жилое |
| Строительные оси |   |
| Подъезд |   |
| Этаж |   |
| Строительный номер Квартиры |  |
| Расчетная площадь Квартиры (кв.м.) |  |
| Общая площадь Квартиры (кв.м.) |   |
| Площадь кухни (кв.м.) |  |
| Площадь с/у (кв.м.) |   |
| Площадь с/у (кв.м.) |   |
| Площадь кладовой (кв.м.) |   |
| Площадь холла (кв.м.) |  |
| Количество комнат |  |
| Площадь комнаты 1 (кв.м.) |   |
| Площадь комнаты 2 (кв.м.) |   |

Расположение Квартиры в Объекте строительства отражено на плане, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 2).

2.3. Квартира передается Участнику долевого строительства в соответствии с характеристикой и описанием Квартиры, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

2.4. Для целей определения цены Договора Стороны договорились использовать Расчетную площадь Квартиры, которая соответствует:

-при отсутствии в Квартире балконов/лоджий/террас - общей площади Квартиры, которая состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, террас.

-при наличии в Квартире балконов/лоджий/террас - общей приведенной площади Квартиры, которая состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 Закона ( на момент заключения Договора понижающие коэффициенты составляют- для балкона, террасы - 0,3; для лоджии – 0,5).

2.5. Расчетная площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, а также площадь балконов/лоджий/террас, подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства и проведения технической инвентаризации Квартиры уполномоченной организацией.

Стороны пришли к соглашению, что допустимо изменение общей площади Квартиры в результате корректировки проектной документации по Объекту строительства или в ходе строительных работ относительно установленной Договором не более чем на пять процентов.

2.6. В соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Квартира считается находящейся в залоге Публичного акционерного общества «Сбербанк России», сокращенное наименование – ПАО Сбербанк, ИНН 7707083893 ОГРН 1027700132195, КПП 783502001, далее – Банк, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

2.7. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. С момента государственной регистрации Договора, права требования Участника долевого строительства, вытекающие из Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка, на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ. При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований Участника долевого строительства, вытекающих из Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

**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. 2.2 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 порядке, установленном действующим законодательством РФ

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

3.3. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.2.2 настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.4. Подписывая Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие Застройщику на распоряжение Земельным участком любым способом, в том числе путем раздела, выдела, объединения Земельного участка с другими участками, перераспределения, передачи в залог права на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами, в том числе по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на данном Земельном участке.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (0 Рублей 00 Копеек)** за один квадратный метрРасчетной площади Квартиры, составляющей **\_\_\_\_\_\_** кв. м.

4.2. Общий размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства за Квартиру (далее – Цена Договора), определяется как произведение Расчетной площади Квартиры и стоимости одного квадратного метра Расчетной площади, установленной пунктом 4.1. Договора и составляет **\_\_\_\_\_\_\_ (0 Рублей 00 Копеек)**.

Цена Договора включает в себя суммарно возмещение затрат на строительство (создание) Объекта (на цели в соответствии с пунктом 1 статьи 18 Закона) и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика составляет разницу  между полученными от Участника долевого строительства денежными  средствами и расходами по созданию Объекта.

Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Квартиры.

4.3. В том случае, если Расчетная площадь Квартиры после проведения технической инвентаризации уполномоченной организацией, будет больше либо меньше указанной в п.2.2 Договора более чем на 1 (один) квадратный метр, то Цена Договора корректируется по следующей формуле:

Цена Договора = Цена Договора (п.4.2 Договора) - (Расчетная площадь квартиры (п. 2.2. Договора) – Расчетная площадь после обмера) \* Стоимость 1 кв. м. (п. 4.1 Договора).

Стороны до подписания акта приема-передачи Квартиры производят взаиморасчеты, исходя из уточненной Цены договора, о чем оформляется акт взаиморасчетов.

**5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА**

5.1. Цена долевого строительства оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_ (0 Рублей 00 Копеек)** и за счет кредитных средств, предоставляемых Банком, согласно Кредитному договору **№ от г.,** заключенному в городе Санкт-Петербург между **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** и Банком (далее – «Кредитный договор»).

5.2. Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику долевого строительства в размере

**0 (0 Рублей 00 Копеек)** для целей приобретения в собственность Квартиры путем участия в долевом строительстве Жилого дома.

5.3. Оплата Цены долевого строительства по настоящему договору производится в следующем порядке:

В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора Участник долевого строительства открывает в пользу Застройщика безотзывный (депонированный) покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта Участника долевого строительства на сумму **0 (0 Рублей 00 Копеек)** в Северо-Западном Банке ПАО Сбербанк (далее - Банк) в пользу Застройщика.

В случае не исполнения Участником долевого строительства обязанности по открытию аккредитива, Договор утрачивает силу и считается не заключенным. Застройщик письмом информирует участника долевого строительства об утрате силы (о не заключении) Договора.

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

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

ФИО плательщика по аккредитиву: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Реквизиты плательщика: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Наименование получателя по аккредитиву: ООО «СПб Реновация»

Реквизиты получателя средств: р/с 40702810755040013126 Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк

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

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

Оплата Банком аккредитива в пользу Застройщика производится в течение 2 (Двух) рабочих дней при условии предоставления получателем (Застройщиком) следующих документов:

*Оригинала/нотариально заверенной копии договора участия в долевом строительстве №10-046-1-Д-Ж-008600 от 10 марта 2017г. с отметками о государственной регистрации ипотеки(залога) в силу закона в пользу ПАО Сбербанк.*

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

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

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

5.4. Если Застройщик не сможет получить денежные средства по аккредитиву по причинам, вызванным действиями/бездействиями Участника долевого строительства последний будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п.5.3 Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

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

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

5.6. Внесение долевого взноса Участником долевого строительства должно быть произведено путем перечисления Участником долевого строительства либо Банком денежных средств на расчетный счет Застройщика, открытый в Банке.

**6**. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

6.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

 6.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделами 4, 5 Договора.

 6.1.2. До полного погашения Банку задолженности по Кредитному договору, указанному в п.5.1. Договора, без предварительного письменного согласия Банка, не обеспечивать исполнение своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащих ему по Договору прав, а также иным образом обременять указанные права, за исключением залога прав Банку.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В случае уступки Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору при условии оплаты части средств за счет кредитных средств Банка, уступка осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного Участником долевого строительства на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по кредитному договору.

6.1.3. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением Расчетной площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, более чем на 1(один) квадратный метр, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику до подписания Акта приема-передачи Квартиры недостающую сумму в соответствии с п.4.3. Договора.

6.1.4. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в десятидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в Договоре, в том числе об изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

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

6.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов, касающихся Квартиры, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства. Расходы на государственную регистрацию Договора и изменений к нему Участник долевого строительства несет самостоятельно за счет собственных денежных средств.

6.1.7. Участник долевого строительства вправе в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора передать 2 (два) экземпляра Договора Застройщику для его регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним(в том числе государственной регистрации залога (ипотеки) в пользу Банка, вытекающих из Договора прав требования Участника долевого строительства). В этом случае Участником долевого строительства оформляется за свой счет и передается Застройщику нотариальная доверенность на имя Застройщика (либо иных лиц по согласованию с Застройщиком) на осуществление государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему. Застройщик вправе не осуществлять действия, направленные на государственную регистрацию Договора, до исполнения Участником долевого строительства обязанности, предусмотренной разделом 5 Договора.

6.1.8. Участник долевого строительства имеет право интересоваться ходом строительства Объекта.

6.1.9. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика Квартиру в порядке, установленном разделом 7 Договора.

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

6.1.11. Участник долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Квартиры обязан вносить плату за коммунальные услуги за Квартиру эксплуатирующей организации (ТСЖ/управляющая компания или др.) на эксплуатацию Квартиры.

6.1.12. Перед осуществлением действий по государственной регистрации права собственности на Квартиру, осуществить совместно с Банком все действия, необходимые для оформления, регистрации и выдачи Банку Закладной по правилам п. 2.6. настоящего Договора, удостоверяющей возникновение в силу закона ипотеки Квартиры в пользу Банка. Участник долевого строительства обязуется не подавать заявление о регистрации права собственности на Квартиру до выполнения своих обязательств по оформлению Закладной, которая предъявляется на государственную регистрацию одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

6.1.13. В течение 10 (десяти) дней представить в Банк заверенную Застройщиком копию акта приема-передачи Квартиры, оформленного между Застройщиком и Участником долевого строительства, и свидетельствующего о передаче Участнику долевого строительства Квартиры.

6.1.14. В течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить Банк о намерении Застройщика или Участника долевого строительства досрочно расторгнуть настоящий Договор или о намерении внесения изменений в настоящий Договор.

6.2. Права и обязанности Застройщика:

6.2.1. Застройщик обязан обеспечить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски), а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

6.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Объекта.

6.2.3. В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих Цену Договора в связи с проведением технической инвентаризации Квартиры уполномоченной организацией, более чем на 1(один) квадратный метр, Застройщик обязанв соответствии с п.2.5. и п.4.3. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму денежных средств.

6.2.4. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок до **31.03.2018 г.** При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

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

6.2.6. Застройщик обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства обеспечить передачу в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, его нотариально удостоверенной копии и/или оригинала.

6.2.7. Срок гарантии на Квартиру составляет 5 (пять) лет с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта строительства, гарантийный срок на которое составляет 3 (три) года с даты подписания первого акта приема-передачи с участником долевого строительства по Объекту.

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 ее эксплуатации либо вследствие ее ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

6.3. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительства является подтверждением его соответствия проектной документации, требованиям градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

6.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить Банк о намерении Застройщика или Участника долевого строительства досрочно расторгнуть настоящий Договор.

6.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить Банк о невыполнении или ненадлежащем выполнении Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, в т.ч. обязательств Участника долевого строительства по приемке Квартиры.

6.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней известить Банк по факсу или по электронной почте о намерении Застройщика и/или Участника долевого строительства внесения любых изменений в настоящий Договор.

6.7. В период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Квартиры.

6.8. В случае досрочного расторжения настоящего Договора возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, внесенные последним по настоящему Договору в качестве оплаты Цены Договора, в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства, открытый в Банке и указанный в разделе 9 настоящего Договора.

6.9. В силу статей 13-15 Закона № 214-ФЗ права на земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам Объект в процессе его строительства признаются заложенными Участнику долевого строительства и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона № 214-ФЗ обязательств Застройщика. Права Участника долевого строительства, как залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

В силу ст. 15.2. Закона, исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры участнику долевого строительства по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры на основании договора страхования, заключенного со страховой компанией, удовлетворяющей требованиям Закона.

**7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

7.1. Застройщик письменно не менее чем за 1 месяц до наступления срока, указанного в п.6.2.4 настоящего Договора, путем направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении, извещает Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства и о готовности исполнить обязательства по передаче Квартиры.

7.2. Участник долевого строительства в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика, если иной срок не указан в уведомлении Застройщика о готовности исполнить обязательства по передаче Квартиры, осуществляет с участием представителя Застройщика осмотр Квартиры.

При отсутствии замечаний Участник долевого строительства подписывает Акт осмотра Квартиры без замечаний, после чего Стороны подписывают Акт приема-передачи Квартиры.

При наличии замечаний у Участника долевого строительства, данные замечания подлежат отражению в Акте осмотра Квартиры. Застройщик устраняет данные замечания и повторно приглашает Участника долевого строительства на осмотр Квартиры после устранения замечаний.

Участник долевого строительства вправе принять Квартиру по Акту приема-передачи при наличии замечаний, что не снимает обязанности по устранению замечаний Застройщиком. При этом Участник долевого строительства обеспечивает доступ в Квартиру Застройщика или подрядчиков Застройщика для устранения замечаний.

Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Квартиры вправе указать в Акте осмотра Квартиры на несоответствие Квартиры Договору и иным обязательным требованиям и отказаться от подписания Акта приема-передачи Квартиры до устранения Застройщиком устранимых и подлежащих устранению замечаний.

7.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в установленные Договором или уведомлением Застройщика сроки или при немотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев с установленной уведомлением Застройщика или Договором даты проведения осмотра Квартиры, вправе составить односторонний Акт о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры). При этом риск случайной гибели Квартиры, а также обязательства по несению расходов на содержание Квартиры признаются перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства, после подписания Акта осмотра Квартиры без замечаний, обязан в течение пяти рабочих дней подписать Акт приема-передачи Квартиры. При не исполнении данной обязанности Участником долевого строительства Застройщиком применяются положения пункта 7.3 настоящего Договора.

**8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства за счет собственных средств выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования  Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.2. 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), а при единовременной оплате Цены Договора, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении настоящего Договора.

8.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Законом.

**9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1 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.

9.2. Расторжение Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из Сторон возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

9.3. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

9.4. В случае расторжения Договора по инициативе или в результате виновных действий одной из Сторон Договора, а равно как и по соглашению Сторон, по решению суда, Застройщик обязан уведомить Банк, по адресу его местонахождения, указанному в Договоре, путем направления письменного сообщения по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты расторжения (прекращения) Договора.

9.5. Возврат денежных средств Участников долевого строительства в случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям осуществляется в течение 30(тридцати) календарных дней с даты расторжения, путем перечисления денежных средств на счет Участников долевого строительства №\_\_\_\_\_, открытый в ПАО Сбербанк.

**10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.

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

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

11.2. 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 не будет достигнута, Стороны вправе обращаться для их урегулирования в судебные органы в соответствии действующим законодательством.

11.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 10 календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

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

11.5. Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

11.6. Участник долевого строительства подписанием Договора дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных любым способом для целей заключения и исполнения настоящего договора, также на направление в свой адрес по электронной почте или посредством подвижной радиосвязи (через сети операторов сотовой связи) информации и сообщений, касающихся Договора и его исполнения, а также информации рекламного характера.

11.7. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1: Характеристика и описание Квартиры;

Приложение № 2: План Квартиры.

**12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**12.1. Застройщик:**

Полное наименование Общества:

Общество с ограниченной ответственностью «СПб Реновация»,

Сокращенное наименование Общества: ООО «СПб Реновация»,

Полное наименование Общества на английском языке:

Limited Liability Company «SPb Renovation»,

Сокращенное наименование Общества на английском языке: «SPb Renovation» LLC

Адрес: 191014, г. Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д. 14а, литер А

ИНН 7841415782, КПП 784101001, ОГРН 1097847320801, ОКПО 63071254

р/с 40702810755040013126 Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк

**Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Тер-Акопова Е.В.)**

 **М.П.**

**12.2. Участник долевого строительства:**

**Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО)**

 **Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве**

 **№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ марта 2017 г.**

**Характеристика и описание Квартиры**

**Отделка простая:**

|  |  |
| --- | --- |
| Двери квартирные | металлические |
| Двери межкомнатные | ламинированные |
| Стены | прихожая и комнаты  | фактурные обои |
| кухня и коридор  | фактурные обои |
| ванная | Окраска влагостойкой краской светлых тонов |
| санузел | Окраска влагостойкой краской светлых тонов |
|
| Полы | жилые комнаты | линолеум |
|
| кухня и коридор | линолеум |
|
| ванная и сан. узел | линолеум  |
| плинтуса для комнат и коридора | ПВХ |
| Потолки | коридор | окраска водоэмульсионной краской белого цвета |
| кухня и жилые комнаты | окраска водоэмульсионной краской белого цвета |
| ванная и сан. узел | окраска водоэмульсионной влагостойкой краской белого цвета |
| балконы и лоджии | - |
| Окна | Двухкамерные стеклопакеты; подоконники ПВХ белого цвета Балкон/Лоджия – не остеклены |
| Санитарно-техническое оборудование | ванная и сан. узел | стальная ванная, РФ |
| смеситель в ванной |
| унитаз |
| умывальник в ванной комнате |
| кухня | стальная мойка с кухонным смесителем  |
| без установки электрической плиты |
| Инженерное оборудование | установка розеток, выключателей |
| электрический щит  |
| отопительные приборы: стальные радиаторы белого цвета |
| осветительные приборы | Комнаты, кухня, кладовка – клеммный разъем |
| Коридор – электрический патрон |
| ванная и санузел – электрический патрон |
| на балконах и террасах - не установлены |

**Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве**

 **№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ марта 2017 г.**

**План Квартиры**