

**Договор участия в долевом строительстве № РС10-
Многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новое Девяткино,
ул. Озерная, участок 10**

г. Санкт-Петербург

«00» _____ 201__ г.

Закрытое акционерное общество «Русская Сказка», (сокращенное наименование ЗАО «Русская Сказка»), место нахождения: Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., дом 14 А, зарегистрировано решением Регистрационной Палаты Мэрии Санкт-Петербурга № 8329 от 21.06.1994г. Свидетельство о Государственной регистрации № 5759, решение Регистрационной Палаты Мэрии Санкт-Петербурга № 46943 от 19.07.1996, Устав (новая редакция) зарегистрирован МИ ФНС РФ № 15 по Санкт-Петербургу 15 декабря 2011 года, ОГРН 1027807996446 – Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юр.лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года – бланк серии 78 № 003472914 выдано ИМНС РФ по Фрунзенскому району Санкт-Петербурга 30 ноября 2002 года, ГРН 2057810191613, ГРН 9067847931021, ИНН/КПП 7816077515/781101001 - Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе – бланк серии 78 № 007368668 выдано МИ ФНС РФ № 24 по Санкт-Петербургу 02 февраля 20012 года , в лице Генерального директора Лешина Александра Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гражданка РФ....., пол женский,г. рождения, место рождения: гор. Ленинград, паспорт, выдан:, 20.05.2003 года, код подразделения....., зарегистрирована по адресу: Санкт-Петербург.....именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, действующая от своего имени, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор», «настоящий Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

Объект – многоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новое Девяткино, ул. Озерная, участок 10.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 10383,0 кв.м., кадастровый №47:07:0711004:68, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование для жилищного строительства. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи № 01-12 муниципального имущества от 16.01.2012, Акта приема-передачи муниципального имущества от 20.01.2012 , Кадастрового паспорта земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 21.03.2013 №47/201/13-78801, выдавший орган: филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ленинградской области, о чем 10 апреля 2013 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации № 47-47-13/035/2013-125, Свидетельство о государственной регистрации права 47 АБ № 753103 от 10.04.2013 года.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира) в соответствии с Приложениями №1 и №2, общее имущество в Объекте, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Федеральный закон №214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Банк – ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" (сокращенное наименование – ПАО "Банк "Санкт-Петербург", ИНН 7831000027, КПП 783501001, ОГРН 1027800000140, зарегистрированное Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436, выдана Центральным Банком РФ 31.12.2014.г., расположенное по адресу: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, литера А.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № RU47504308-61, выданного 21 ноября 2013 года Администрацией МО «Новодевяткинское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в сети «Интернет» 25 ноября 2013 г. по адресу: <http://www.rskazka.ru>

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим Договором, Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного жилого помещения (далее – «Квартира»), а также право общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

2.3. Характеристики Квартиры, в том числе в части наличия отделки и оборудования определяются в Приложении №1 к Договору.

Местоположение Квартиры на плане этажа Объекта определяется в Приложении №2 к Договору.

2.4. Плановый срок окончания строительства Объекта в соответствии с Разрешением на строительство № RU47504308-61 – III квартал 2018 года.

2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.6. В соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект долевого строительства считается находящейся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

2.7. 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. Цена Договора. Условия и порядок оплаты

3.1. Цена Договора согласована Сторонами в Приложении №3 к Договору.

3.2. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, определяются как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Денежные средства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства за счет собственных средств и кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком на основании Кредитного договора, подлежащему заключению между Банком и Участником долевого строительства в городе Санкт-Петербурге – (далее – «Кредитный договор»).

Кредит предоставляется Банком Участнику долевого строительства в сумме _____ (_____) на срок _____ месяцев, с взиманием _____% годовых за пользование кредитом на этапе строительства Объекта и _____% годовых после оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства с возникновением в силу закона ипотеки на Объект долевого строительства в пользу Банка.

3.3.1. Оплата Денежных средств осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

3.3.1.1. В размере _____ (_____) рублей за счет собственных денежных средств - в срок не позднее _____ дней со дня государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

3.3.1.2. В размере _____ (_____) рублей за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства по Кредитному договору, - в течение _____ рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, при условии предоставления Участником долевого строительства в Банк Договора, содержащего отметку Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о государственной регистрации и отметку о регистрации залога имущественных прав (прав требования) Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, а также внесения в полном объеме платежа по п. п. 3.3.1.1. настоящего Договора.

С момента оплаты Участником долевого строительства цены Договора в полном размере Участник долевого строительства приобретает право на последующее получение в собственность Объекта долевого строительства.

3.4. Цена Договора неизменна.

3.5. Нарушение сроков и порядка оплаты цены Договора влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

3.6. Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов, а так же риски случайной гибели и или случайного повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи. Участник долевого строительства при подписании Акта приема-передачи принимает обязанности: Нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (квартиры) и общего имущества в Объекте (жилом доме) в не зависимости от фактического пользования Участником долевого строительства отдельно взятыми объектами общего имущества жилого дома; оплатить необходимые платежи за коммунальные услуги и эксплуатационные расходы обслуживающей организации; зафиксировать, узаконить свои отношения с юридическим лицом, осуществляющим обслуживание Объекта, с управляющей организацией или ТСЖ, если иное не будет вытекать из действующего законодательства и или решения общего собрания собственников (будущих собственников) квартир Объекта.

3.7. Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате собственных средств считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, по оплате кредитных средств - с даты списания денежных средств со счета Участника долевого строительства.

4. Обязательства Сторон

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Обязуется произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в Приложении № 3 и иных разделах Договора.

4.1.2. Обязуется оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации инвестиционного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

4.1.3. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам при соблюдении всех следующих условий:

- в период с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи;
- при условии полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ;
- уступка прав и обязанностей по Договору с одновременным переводом долга допускается при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика и Банка;
- самостоятельно и за свой счет осуществить действия, связанные с поиском такого третьего лица и обеспечить участие последнего в процедуре оформления необходимых документов;

- обязуется предоставить Застройщику в течение 3 (Трех) дней после заключения договора уступки его оригинал или нотариально заверенную копию для учетной регистрации в Реестре Застройщика.

4.1.4. Обязуется письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

4.1.5. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

В случае обнаружения при осмотре Квартиры несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

При уклонении Участника долевого строительства от приемки в вышеуказанный срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта.

4.1.6. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до получения им свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений).

4.1.7. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.1.8. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

4.1.9. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи.

4.1.10. Предоставить Застройщику или в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, комплект документов, необходимый и достаточный для государственной регистрации Договора, в том числе документы об оплате государственной пошлины. В случае непредставления указанных в настоящем пункте документов в течение 5 (пяти) дней с момента подписания Договора, Стороны договорились считать данное бездействие отказом Участника долевого строительства от заключения Договора, при этом Застройщик по истечении 7 (семи) дней с момента подписания Договора имеет право распоряжения Квартирой направив Участнику долевого строительства письменное уведомление о принятии отказа от заключения Договора. Порядок направления и получения уведомления указан в пункте 11.2.1. Договора.

4.1.11. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № РС10-..... от «..» 2014г., НДС не облагается»; в случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата запо договору участия в долевом строительстве № РС10-..... от «...» 2014г., НДС не облагается».

4.1.12. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.1.13. Обязуется перед осуществлением действий по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, 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 Объекта долевого строительства в пользу Банка. Участник долевого строительства обязуется не подавать заявление о регистрации права собственности на Объект долевого строительства до выполнения своих обязательств по оформлению Закладной, которая предъявляется на государственную регистрацию одновременно с государственной регистрацией права

собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.1.14. Обязуется в течение 10 (десяти) дней представить в Банк заверенную Застройщиком копию Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, оформленного между Застройщиком и Участником долевого строительства, и свидетельствующего о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

4.1.15. Обязуется 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.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Привлекать Участника долевого строительства к инвестированию строительства Объекта в объеме и на условиях настоящего Договора.

4.2.2. Обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика (оказание услуг Застройщика).

4.2.3. Обеспечить проектирование и строительство Объекта путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски), и осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов.

4.2.4. Осуществлять координацию реализации инвестиционного проекта, передачу Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.5 Договора.

4.2.5. Предоставлять по письменному требованию Участника долевого строительства информацию о ходе строительства Объекта.

4.2.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2.7. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.2.8. Обязуется в период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Объекта долевого строительства.

4.2.9. Обязуется 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 12 Договора..

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

4.2.11. Обязуется 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 Объекта долевого строительства.

4.2.12. Обязуется 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.

5. Гарантии качества

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному

сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить о существенных недостатках, его несоответствии условиям Договора.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

6. Срок действия Договора.

6.1. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным (вступившим в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Договор, все изменения (дополнения) к нему и уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом №122-ФЗ от 21.07.1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором или прекращения действия Договора в иных случаях и порядке, предусмотренном разделом 7 «Изменение Договора и прекращение его действия».

7. Изменение Договора и прекращение его действия.

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в п. 2.4 Договора, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п. 2.5 Договора остается неизменным.

7.3. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом №214-ФЗ.

7.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

7.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

7.7. В случаях, предусмотренных в п. 7.4-7.5 Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.9. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере 10 % (Десять процентов) от цены Договора. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

7.10. В случае расторжения Договора по любым причинам, в том числе по инициативе или в результате виновных действий одной из Сторон Договора, а равно как и по соглашению Сторон, по решению суда, и в иных случаях, когда Застройщик обязан или будет обязан осуществить возврат Участнику долевого строительства уплаченных денежных средств по настоящему Договору (в том числе в принудительном порядке) в силу того, что настоящий Договор утратит силу по любым причинам, а также в иных случаях, когда Участник долевого строительства не приобретет право собственности на Объект долевого строительства и/или ипотека в силу закона в пользу Банка не возникнет в установленном порядке, 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.

7.11. При расторжении Договора по любым причинам, в том числе по инициативе или в результате виновных действий одной из Сторон Договора, а равно как и по соглашению Сторон, по решению суда, и в иных случаях, когда Застройщик обязан или будет обязан осуществить возврат Участнику долевого строительства уплаченных денежных средств по настоящему Договору (в том числе в принудительном порядке) в силу того, что настоящий Договор утратит силу по любым причинам, а также в иных случаях, когда Участник долевого строительства не приобретет право собственности на Объект долевого строительства и/или ипотека в силу закона в пользу Банка не возникнет в установленном порядке, возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства в соответствии с Кредитным договором, производится Застройщиком на счет Участника долевого строительства, открытый в Банке, и указанный в разделе 12 Договора, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты направления Застройщиком уведомления Банку о расторжении настоящего Договора, если иные сроки возврата денежных средств не предусмотрены Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

8. Ответственность Сторон.

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.3. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.6 Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.4. Оплата всех штрафных санкций, неустоек (пеней), убытков и иных платежей по договору, в том числе при дополнительной оплате Цены Договора, осуществляется Участником долевого строительства за счет его собственных денежных средств.

8.5. Любые суммы, подлежащие удержанию с Участника долевого строительства, не распространяется на сумму кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком по Кредитному договору и не могут быть удержаны из указанной суммы.

9. Обстоятельства непреодолимой силы.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами

своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

9.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

9.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длются более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

10. Дополнительные условия.

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право собственности на земельный участок, указанный в разделе 1 Договора, и строящийся на этом земельном участке Объект.

10.2. По окончании строительства Объекту и Квартире будут присвоены милицейский адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

10.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

10.4. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

10.5. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса в г. Санкт-Петербург, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

11. Заключительные положения.

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации Договора, возможных изменений к нему, уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий.

11.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

11.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

11.2.1. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в разделе 12 Договора, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов сторона, у которой произошли изменения,

обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору, в противном случае сторона по Договору не имеет право ссылаться на невозможность получения корреспонденции.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора.

11.5. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Квартиру.

11.6. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Застройщика с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий - течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.7. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение № 1. Характеристика квартиры.

Приложение № 2. Местоположение квартиры.

Приложение № 3. Цена Договора.

11.8. Договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

**Закрытое акционерное общество
«Русская Сказка»**

193230, Санкт-Петербург, Дальневосточный
пр., д.14 лит. А
ИНН 7816077515,
Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк
России» Дополнительный офис № 01822,
р/сч 40702810255240126915,
к/сч 30101810500000000653,
БИК 044030653,
КПП 781101001
тел.: (812) 319-09-77; (812) 319-03-03.
факс (812) 319-09-76.
Электр. почта: rs@rskaz.ru

Конт. тел.:
Электр. почта:

_____ **А.И. Лешин**

Приложение №1
к Договору участия в долевом строительстве
№ РС10- от «00» _____ 201__ г.

ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Этаж	

4.	Секция	
5.	Проектная площадь	
6.	Общая площадь (в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	
7.	В осях	

ОТДЕЛКА

Потолки - Окрашены краской в белый цвет.

Окна - Стеклопакеты в ПВХ раме.

Оконные откосы - Оштукатурены, ошпатлеваны, окрашены краской в белый цвет.

Входная дверь - Металлическая.

Межкомнатные двери - Деревянные щитовые из древесноволокнистых плит.

Стены сан.узлов - Частичное выравнивание поверхности гипсосодержащими смесями, окраска.

Стены коридора, жилых комнат, кухни. Частичное выравнивание поверхности гипсосодержащими смесями, оклейка обоями.

Полы коридора, жилых комнат, кухни - Линолеум, плинтус деревянный или ПВХ.

Полы сан.узлов - кафельная плитка.

Оборудование с/узлов - Трубная разводка до сантехнического оборудования с установленными квартирными счётчиками расхода холодной и горячей воды, запорная арматура, канализационные выпуски. Раковина на кронштейнах производства РФ. Ванна стальная или душевой поддон (в соответствии с проектом) производства РФ. Смеситель общий на ванну или душевой поддон и раковину с душевой лейкой производства РФ. Унитаз фаянсовый производства РФ. Полотенцесушитель. Вентиляционная решетка.

Оборудование кухни. Трубная разводка и канализационный выпуск до мойки. Мойка с кронштейнами производства РФ. Смеситель производства РФ. Вентиляционная решетка.

Радиаторы и трубы отопления. Окрашены краской.

Электрооборудование. Полная разводка электропроводки (кабели с медными жилами) согласно проекта с выключателями, розетками, счётчиком электроэнергии (двухтарифный), подключёнными электрическими патронами в коридоре, с/узле, кухне.

Стороны пришли к соглашению, что марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ А.И. Лешин

Приложение №2
к Договору участия в долевом строительстве
№ РС10- от «00» _____ 201__ г.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ
на плане 00 этажа Объекта 0 секции

Застройщик:

_____ **А.И. Лешин**

Участник долевого строительства:

ЦЕНА ДОГОВОРА

1. Цена Договора составляет(.....) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ А.И. Лешин
