

ДОГОВОР № ___/16БК
об участии в долевом строительстве жилого дома

г. Санкт-Петербург _____ 201__ г.

_____, пол _____, родившийся
_____ года в _____, паспорт РФ _____, выданный
_____ года, код подразделения
_____, зарегистрированный по адресу: _____,
именуемый в дальнейшем «Дольщик», с одной стороны,

и акционерное общество «РосОблСтрой», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 07.03.2013 г., именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Управляющего Габриеляна О.П., действующего на основании Устава, с другой стороны, а совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор долевого участия (далее **Договор**) о нижеследующем:

1. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.
ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

1.1. При заключении Договора Застройщик предоставляет Дольщику следующие гарантии:

1.1.1. Застройщик, имеющий земельный участок, площадью 11802 кв. м., кадастровый № 47:14:0303012:7 осуществляет строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», дер.Низино на основании разрешения на строительство № RU 47511309-37, выданного администрацией муниципального образования Низинское сельское поселение Ломоносовского района Ленинградской области 28 мая 2015 года.

Проектная декларация от 08.07.2015 г. и все изменения к ней опубликованы на интернет-сайте Застройщика www.rosoblstroi.ru в разделе «Документация».

1.1.2. Застройщик гарантирует, что на дату заключения Договора, а также в течение всего срока действия Договора, приобретаемая по данному договору квартира (далее «Квартира») правами третьих лиц не обременена и не будет обременена; в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит и не будет состоять, а также, что ранее в отношении Квартиры и в течение всего срока действия Договора не совершалось и не будет совершаться сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц на Квартиру.

1.1.3. Квартира будет передана Дольщику не позднее **31 декабря 2017 года** по передаточным актам.

1.1.4. При этом Стороны определили, что Застройщик имеет право досрочно исполнить свои обязательства по передаче Квартиры Дольщику.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется своими силами, с привлечением других лиц построить многоквартирный малоэтажный жилой дом в соответствии с пунктами 2 и 3 ст.49 Градостроительного кодекса и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Дольщику Квартиру, проектной общей площадью – _____ кв.м., расположенную по строительному адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Низинское сельское поселение», дер.Низино, в срок до 31 декабря 2017 года**, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру в соответствии с действующим законодательством при условии исполнения Застройщиком условий настоящего Договора.

Номер дома в соответствии с проектом – дом № _____

Проектный номер квартиры – _____

Характеристика Квартиры и ее расположение в доме определены в Приложениях №№ 1,2,3 к настоящему Договору.

2.2. По окончании строительства многоквартирного дома допускается изменение фактической площади Квартиры относительно площади, указанной в п.2.1.

В случае увеличения или уменьшения фактической площади Квартиры, определенной по результатам обмеров БТИ, в пределах 0,5 кв.метра, стоимость Договора не изменяется. Стороны взаиморасчетов не производят.

В случае увеличения или уменьшения фактической площади Квартиры, определенной по результатам обмеров БТИ, более 0,5 кв.метра, стороны производят взаиморасчеты исходя из полученных данных БТИ по стоимости 1 кв.метра, указанного в п.3.1 настоящего договора .

2.3. Одновременно с приобретением права собственности на Квартиру Дольщик приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество малоэтажного многоквартирного дома, пропорциональную площади Квартиры.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора формируется исходя из цены одного квадратного метра жилых помещений в размере _____ (_____) рублей за 1 кв.метр, умноженная на количество квадратных метров, и составляет в сумме _____ (_____) рублей _____ копеек.

В данную стоимость входят все затраты застройщика, связанные с созданием объекта недвижимости, а также услуги Застройщика в размере 20% (двадцать процентов) от суммы Договора за выполнение его функций и сопровождение инвестиционного проекта.

Стороны также признают, что разница между размером денежных средств, подлежащих к уплате Участником долевого строительства, указанным в п.3.1 настоящего договора, и стоимостью всех товаров работ и услуг, необходимых для создания Объекта долевого строительства и реализации проекта по строительству многоквартирного жилого дома, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству Объекта долевого строительства.

Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч.1 ст.5 и ч.ч.1,2 ст.18 Федерального закона №214-ФЗ.

3.2. Дольщик не оплачивает стоимость площадей, балконов, лоджий и террас.

3.3. Инвестирование Дольщиком строительства многоквартирного дома в размере, указанном в п. 3.1 Договора является основанием для возникновения с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, обозначенную в Приложениях №№ 1,2,3 к настоящему Договору.

3.4. Срок и порядок оплаты:

Оплата долевого взноса по настоящему Договору производится Дольщиком за счет собственных средств и в течение 7 (семи) календарных дней после государственной регистрации Договора.

3.5. Квартира передается Дольщику по акту приема-передачи только при условии оплаты в полном объеме, предусмотренной в п.3.1., с учетом взаиморасчетов, указанных в п.2.2. Взаиморасчеты, указанные в п.2.2., производятся в отношении собственных средств Дольщика.

3.6. Счета-фактуры Застройщиком Дольщику не выставляются.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Дольщик обязуется:

4.1.1. В срок не позднее 7 (семи) календарных дней с момента получения от Застройщика уведомления о приеме Квартиры, прибыть для принятия Квартиры и подписания передаточных Актов на Квартиру.

4.1.2. В случае непринятия (уклонения от принятия) Дольщиком Квартиры в установленные в уведомлении сроки, Застройщик вправе составить односторонний передаточный акт Квартиры с отметкой о неявке Дольщика (отказе Дольщика от приёмки Квартиры) и отправить его Дольщику по почте.