

## Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_

г. Санкт-Петербург

«10» июня 2011г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-СПб»**, ОГРН 1069847534360, ИНН 7839347260, место нахождения: 199034, г. Санкт-Петербург, Набережная лейтенанта Шмидта, д.5/16, литера «А», зарегистрированное 12.12.2006 г. (Свидетельство ФНС РФ серии 78 №005992639), Устав (редакция 3) утвержден Протоколом №3 Общего Собрания Участников от 30.09.2009 г., государственная регистрация изменений, вносимых в устав общества с ограниченной ответственностью в целях приведения его в соответствие с Федеральным законом от 30.12.2008 г. №312-ФЗ, произведена 09.10.2009 г. за государственным регистрационным номером 9097847219109 (Свидетельство ФНС РФ серии 78 №007533056), Изменение №1 к Уставу (редакция 3), утверждены Протоколом №5 Внеочередного общего собрания участников ООО «Главстрой-СПб» от 06.08.2010 г., государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, произведена 07.09.2010 г. за государственным регистрационным номером 8107847755997 (Свидетельство ФНС РФ серии 78 № 007895241), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Исполнительного директора Ермака Александра Фердинандовича**, действующего на основании доверенности №310 от «28» апреля 2011 г., с одной стороны, и

**Гражданин (ка) РФ** \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г. рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий от своего имени, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. Общие положения.

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

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

Застройщик осуществляет свою деятельность на основании Свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0487.01-2009-7839347260-С-003 от 12.08.2010 г., выдано Некоммерческим партнерством «Объединение строителей Санкт-Петербурга», начало действия с «12» августа 2010 г.

**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** – жилой дом (корпус 7), расположенный по строительному адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, 4-й Верхний пер., участок 15, (западнее дома 1а, литера А по 4-му Верхнему пер. (15-1)).

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 451.672 кв.м., кадастровый №78:36:13101:50, категория земель – «земли населенных пунктов». Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Постановлений Правительства Санкт-Петербурга №1647 от 28.12.2006 г. и №405 от 10.04.2007 г., Протокола подведения итогов открытого аукциона от 23.05.2007 г., а также Договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 25.06.2007 №02/ЗК-06715, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 25.09.2007 г., о чем в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации 78-78-01/0392/2007-029 (с учетом изменений к указанному договору аренды на дату заключения Договора).

**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».

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство №78-03011421-2010, выдано 16.05.2011 г. Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта опубликована в газете «Комсомольская правда» в Санкт-Петербурге» «19» мая 2011 г. и размещена в сети «Интернет» по адресу: <http://www.sevdol.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 – до 16.11.2013 г.

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 – до 01.05.2014 г. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, в любое время после фактического получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

### **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, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в сроки, согласованные в Приложении №3 к Договору. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты его государственной регистрации. 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 может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон за исключением случаев, предусмотренных Договором.

3.5. Если в результате проведения кадастрового учета (по данным государственного технического учета и технической инвентаризации) фактическая общая площадь Квартиры превысит общую площадь Квартиры, указанную в Приложении №1 к Договору (графа 6) более чем на 1 кв.м., цена Договора увеличивается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра. Участник долевого строительства не позднее чем за 10 (Десять) дней до подписания Акта приема-передачи производит оплату соответствующей суммы.

3.6. Если в результате проведения кадастрового учета (по данным государственного технического учета и технической инвентаризации) фактическая общая площадь Квартиры окажется меньше общей площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к Договору (графа 6) более чем на 1 кв.м., цена Договора уменьшается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра. Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцать) дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления с указанием способа возврата: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства или путем выплаты через кассу Застройщика. При этом выплата через кассу Застройщика производится в сумме не более 1 000,00 (Одна тысяча рублей 00 копеек). В случае, если по выбору Участника долевого строительства возврат осуществляется путем перечисления денежных средств на его расчетный счет, в заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета. Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения заявления Участника долевого строительства.

3.7. Расчетная цена одного квадратного метра согласована Сторонами в Приложении №3 к Договору. Расчетная цена установлена для одного квадратного метра общей площади Квартиры и применяется исключительно в случаях изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или увеличении общей площади Квартиры. По тексту Договора общая площадь Квартиры понимается согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов и/или лоджий.

3.8. Если в результате проведения кадастрового учета (по данным государственного технического учета и технической инвентаризации) фактическая площадь балконов или лоджий окажется меньше или больше площади, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору (графа 7), цена Договора изменению не подлежит.

3.9. В результате управления инвестиционным процессом у Застройщика может образоваться экономия, которая рассчитывается после окончания инвестиционного цикла. Указанная экономия определяется как

разница между ценой Договора (с учетом активов, полученных за счет этих денежных средств) и суммой фактических затрат на реализацию инвестиционного проекта (в расчете на оплачиваемую Участником долевого строительства площадь), сформированной после завершения строительства. Образовавшаяся экономия остается в распоряжении Застройщика, является оплатой услуг Застройщика и не облагается НДС.

3.10. Нарушение сроков и порядка оплаты 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.

3.11. Участник долевого строительства обязуется при подписании Акта приема-передачи заключить договор с управляющей организацией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников) помещений Объекта, а также заплатить аванс за 6 (Шесть) месяцев за услуги по договору с управляющей организацией. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи, за исключением случая составления акта Застройщиком в одностороннем порядке, предусмотренного п. 4.1.5 Договора.

3.12. Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств в рублях РФ на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Оплата путем перечисления денежных средств со счетов в банках за пределами территории РФ не допускается. Оплата по Договору может осуществляться иными способами, соответствующими действующему законодательству РФ.

3.13. Стороны договорились, что сверка расчетов по Договору по инициативе Участника долевого строительства производится не чаще одного раза за период действия Договора.

#### **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;
- 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 нотариально заверенную копию договора с отметкой о государственной регистрации.

4.1.4. Обязуется письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. Обязуется не возлагать полное или частичное исполнение денежных обязательств Участника долевого строительства на третьи лица, не являющиеся резидентами РФ согласно действующему законодательству РФ. 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 (в том числе, при досрочном исполнении Застройщиком обязанности по передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п.2.5. Договора) принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, если только в уведомлении не указан более продолжительный срок приемки Объекта долевого строительства.

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. Указанные штрафные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4.1.10. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

4.1.11. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ от «10» июня 2011г., НДС не облагается»; в случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за \_\_\_\_ по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ от «10» июня 201\_\_г., НДС не облагается».

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

#### 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. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта и (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.

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

### **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.

#### **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.

#### **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 вышеуказанных 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, длятся 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 аренды 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. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного п.4.1.5. Договора или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

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 счет собственных денежных средств 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.

11.2.2. 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.

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 за исключением случаев, предусмотренных в п. 3.5-3.6 Договора.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры является изменение общей площади Квартиры в любую сторону более чем на 10 (Десять) процентов от общей площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к Договору (графа 6). Дополнительно к условиям, изложенным в п. 3.5-3.6 и 11.4 Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

11.6. Участник долевого строительства информирован, что право аренды земельного участка, указанного в разделе 1 Договора, находится в залоге у Открытого акционерного общества "Сбербанк России" (ОАО «Сбербанк России») и условиях такого залога.

Участник долевого строительства дает свое согласие на залог указанного права аренды, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, указанном в разделе 1 Договора.

11.7. 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.

11.8. 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 Василеостровского районного суда Санкт-Петербурга с обязательным соблюдением досудебного



претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.9. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в разделе 1 Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на раздел земельного участка, его межевание и совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях.

11.10. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.11. Договор составлен в четырех экземплярах: два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, четвертый экземпляр для уполномоченного регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:	Участник долевого строительства:
Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-СПб» Местонахождение и почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, Набережная лейтенанта Шмидта д.5/16, литера «А» тел: +7 (812) 336 97 90, факс: +7 (812) 336 97 91 ИНН 7839347260 КПП 780101001 ОГРН 1069847534360 Р/сч 40702810655200001599 Банк: Северо-Западный банк ОАО "Сбербанк России" г. Санкт-Петербург, БИК 044030653 К/сч 30101810500000000653	пол: _____ дата рождения: _____ место рождения: _____ адрес регистрации и почтовый адрес: _____ паспорт: _____ выдан: _____ года код подразделения: _____ контакты: _____
Застройщик:	Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/Ермак А.Ф./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

Приложение №1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от «10» июня 2011 г.

## ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Этаж	
4.	Секция	
5.	Проектная площадь, включающая площади балконов и/или лоджий	
6.	Общая площадь (ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	
7.	Площадь балконов (с коэффициентом 0,3) и/или лоджий (с коэффициентом 0,5)	
8.	В осях	

## ОТДЕЛКА

**Потолки.** Окраска водоэмульсионной краской за 2 раза.



**Окна.** Двухкамерный стеклопакет ПВХ.

**Оконные откосы.** Оштукатурены или выполнены из ГКЛ, ошпаклёваны, окрашены краской на масляной основе в белый цвет.

**Входная дверь.** Деревянная или металлическая.

**Межкомнатные двери.** Щитовые из древесноволокнистых плит или ламинированные.

**Стены с/узлов.** Частичное выравнивание поверхности гипсосодержащими смесями, окраска водоэмульсионной краской за 2 раза.

**Стены кухни.** Частичное выравнивание поверхности гипсосодержащими смесями, оклейка обоями.

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

**Полы.** Линолеум (включая с/узлы). Плинтус деревянный или ПВХ.

**Оборудование с/узлов.** Трубная разводка до сантехнического оборудования с установленными квартирными счётчиками расхода на холодную и горячую воду, запорная арматура, канализационные выпуски. Раковина на кронштейнах производства РФ. Ванна стальная 170\*70 с ножками производства РФ.

Смеситель с душевой сеткой общий на ванну и раковину производства РФ. Унитаз фаянсовый производства РФ. Полотенцесушитель (стальной не хромированный) в ванной комнате. 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 за 2 раза краской на масляной основе по «лицевой» стороне.

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

Стороны пришли к соглашению, что описание отделки, 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.

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
_____/Ермак А.Ф./	_____/_____/

**Приложение №2**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ \_\_\_\_\_ от «10» июня 2011 г.**

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ**  
на плане этажа Объекта

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
_____ /Ермак А.Ф./	_____ /_____ /

Приложение №3  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от «10» июня 2011 г.

#### ЦЕНА ДОГОВОРА И ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

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

2. Сторонами согласован следующий график платежей по Договору:

<b>Сумма платежа (руб.)</b>	<b>Срок оплаты</b>
	Не позднее 20.08.2011 г.
	Не позднее ____.____.201__ г.

3. Расчетная цена одного квадратного метра составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

<b>Застройщик:</b>  _____/Ермак А.Ф./	<b>Участник долевого строительства:</b>  _____/_____/
---	---