

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № ____/____-____

г. Санкт-Петербург

«10» июня 2011г.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-СПб», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Директора дирекции по маркетингу и продажам Бузулуцкого Михаила Игоревича**, действующего на основании доверенности № 311 от «28» апреля 2011 г., с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий от своего имени, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий предварительный договор участия в долевом строительстве (далее – «Предварительный договор») о нижеследующем:

1. Предмет Предварительного договора.

1.1. Стороны обязуются в срок до 10.08.2011 г. включительно заключить договор участия в долевом строительстве (далее – «Основной договор») на условиях, изложенных в разделе 2 настоящего Предварительного договора.

2. Условия Основного договора.

2.1. В Основном договоре используются следующие понятия:

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 (с учетом изменений к указанному договору аренды на дату заключения Основного 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».

2.2. 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>.

2.3. Застройщик обязуется в предусмотренный Основным договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект 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 Основным договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.4. Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, которые предусмотрены Основным 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.

2.5. Характеристики Квартиры, в том числе в части наличия отделки и оборудования определяются в Приложении №1 к Основному договору.

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

2.6. Плановый срок окончания строительства Объекта – до 16.11.2013 г.

2.7. 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.

2.8. Цена Основного договора и сроки оплаты согласуются Сторонами в Приложении №3 к Основному договору. При этом любой платеж по Основному договору осуществляется не ранее даты его государственной регистрации. С момента оплаты Участником долевого строительства цены Основного договора в полном

размере Участник долевого строительства приобретает право на последующее получение в собственность Объекта долевого строительства.

2.9. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Основного договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.10. Цена Основного договора и сроки оплаты могут быть изменены только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон за исключением случаев, предусмотренных Основным договором.

2.11. 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 Основному договору (графа 6) более чем на 1 кв.м., цена Основного 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.

2.12. 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 Основному договору (графа 6) более чем на 1 кв.м., цена Основного 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.

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

2.14. 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 Основному договору (графа 7), цена Основного договора изменению не подлежит.

2.15. В результате управления инвестиционным процессом у Застройщика может образоваться экономия, которая рассчитывается после окончания инвестиционного цикла. Указанная экономия определяется как разница между Ценой Основного 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.

2.16. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и Основным договором. Указанные санкции в цену Основного договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

2.17. 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 в Основном договоре.

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

2.19. Сверка расчетов по Основному договору по инициативе Участника долевого строительства производится не чаще одного раза за период действия Основного Договора.

2.20. Права и обязанности Участника долевого строительства по Основному договору:

2.20.1. Обязуется произвести оплату по Основному договору в объеме, сроки и порядке, указанные в

Основном договоре.

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

2.20.3. Имеет право уступать свои права и обязанности по Основному договору третьим лицам при соблюдении всех следующих условий:

- в период с момента государственной регистрации Основного договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи;
- при условии полной уплаты им цены Основного договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ;
- уступка прав и обязанностей по Основному 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.

2.20.4. 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 Основной договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

2.20.5. 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) 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 Основного 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 (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.

2.20.6. 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 Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений).

В случае нарушения Участником долевого строительства данной обязанности Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Основному договору.

2.20.7. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Основного договора в договорные сроки.

2.20.8. Уплатить Застройщику предусмотренные Основным договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи. Указанные санкции в цену Основного договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

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

2.20.10. При осуществлении платежей по Основному 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 2011г., НДС не облагается».

2.21. Права и обязанности Застройщика по Основному договору:

2.21.1. Привлекать Участника долевого строительства к инвестированию строительства Объекта в объеме и на условиях Основного договора.

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

2.21.3. 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.

2.21.4. Осуществлять координацию реализации инвестиционного проекта, своевременную передачу Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

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

2.21.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Основного договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

2.21.7. 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.

2.22. 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 Основному договору.

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

2.24. 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.

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

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

2.27. Основной договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным (вступившим в силу) с момента такой регистрации.

2.28. Основной договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему 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».

2.29. Основной договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Основным договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Основным договором.

2.30. Основной договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.31. Плановый срок окончания строительства Объекта автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Основном

договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

2.32. Основной договор прекращается:

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

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

2.34. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Основного 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 Основным 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.

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

2.36. В вышеуказанных случаях одностороннего отказа от исполнения обязательств по Основному договору, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Основного договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

2.37. Расторжение Основного договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Основного договора.

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

2.39. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Основному договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Основным договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Основному договору.

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

2.41. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Основному договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, включая войны, военные действия любого характера, забастовки, землетрясения и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления.

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

В случае если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Основной 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.

2.42. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Основному договору с момента государственной регистрации Основного договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, и строящийся на этом земельном участке Объект.

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

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

2.45. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком,

предусмотренных Основным 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 Основным договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Основного договора в сроки, установленные Основным договором.

2.46. 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.

2.47. Участник долевого строительства за счет собственных денежных средств осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации Основного договора, возможных изменений к нему, уступки права требования по Основному договору, а также права собственности и любых иных связанных с Основным договором регистрационных действий.

2.48. В случае изменения адреса или других реквизитов сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Основному договору.

2.49. 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 Основного договора за исключением случаев, предусмотренных в Основном договоре.

2.50. 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, указанной в Приложении №1 к Основному договору (графа 6).

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации 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 согласование не требуется по законодательству РФ.

2.51. Участник долевого строительства информирован, что право аренды земельного участка 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, на котором осуществляется строительство Объекта.

2.52. На момент заключения Основного 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.

2.53. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Основного 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.

2.54. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в разделе 1 Основного 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.

3. Обеспечение обязательств по Предварительному договору.

3.1. В обеспечение исполнения обязательства Участника долевого строительства согласно Предварительному договору по заключению Основного договора и возмещению возможных убытков, вызванных неисполнением такого обязательства, Участник долевого строительства обязан передать (внести) Застройщику денежные средства в размере _____ (_____) рублей (далее – «Сумма обеспечения»).

3.2. Внесение Суммы обеспечения производится путем перечисления денежных средств в рублях РФ на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 8 Предварительного договора, в течение 10 (Десяти) дней с даты заключения Предварительного договора. Датой исполнения обязательства по внесению Суммы обеспечения считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Внесение суммы обеспечения путем перечисления денежных средств со счетов в банках за пределами территории РФ не допускается.

3.3. За всё время нахождения Суммы обеспечения у Застройщика проценты на указанную сумму не начисляются и не выплачиваются.

4. Обязанности Сторон по Предварительному договору.

4.1. Застройщик и Участник долевого строительства обязаны подписать Основной договор при заключении настоящего Предварительного договора.

4.2. Застройщик и Участник долевого строительства обязуются надлежащим образом исполнять обязанности, принятые на себя по Предварительному договору.

4.3. Участник долевого строительства 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 Предварительный договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

Участник долевого строительства при осуществлении платежа по Предварительному договору должен указать следующее назначение платежа: «Оплата по предварительному договору участия в долевом строительстве № ____ от «10» июня 2011г., НДС не облагается»; в случае осуществления платежа третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за ____ по предварительному договору участия в долевом строительстве № ____ от «10» июня 2011г., НДС не облагается».

5. Дополнительные условия.

5.1. Участник долевого строительства не имеет права требовать заключения Основного договора до надлежащего исполнения обязательства по внесению Суммы обеспечения по Предварительному договору, а также предусмотренных Предварительным договором мер ответственности за несвоевременное исполнение указанного обязательства.

5.2. В момент наступления срока оплаты цены (части цены) Основного договора денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в качестве Суммы обеспечения засчитываются в счет исполнения обязательств Участника долевого строительства по Основному договору без составления дополнительных документов.

5.3. Участник долевого строительства не вправе передавать права и обязанности по Предварительному договору третьим лицам без согласия Застройщика.

6. Ответственность Сторон.

6.1. При нарушении Участником долевого строительства срока внесения Суммы обеспечения, установленного в п. 3.2 Предварительного договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от суммы невнесенных в срок денежных средств за каждый день просрочки. При этом из сумм денежных средств, вносимых Участником долевого строительства, Застройщик вправе в первую очередь начислять и удерживать (во внесудебном порядке) пени, подлежащие уплате, а остальная часть денежных средств засчитывается в счет исполнения обязательств Участником долевого строительства по внесению Суммы обеспечения.

6.2. Уплата пеней не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащего выполнения самого обязательства.

6.3. Если Основной договор не будет подписан и /или заключен в установленный срок по вине Участника долевого строительства, за нарушение своих обязательств Участник долевого строительства несет ответственность в виде штрафа в размере 10 % (Десять процентов) от цены Основного договора. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке удержать начисленную сумму штрафа из Суммы обеспечения.

6.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Предварительному договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия, с учетом положений п.п. 2.41 Предварительного договора.

7. Срок действия и порядок расторжения Предварительного договора.

7.1. Предварительный договор составлен в 3-х экземплярах: два экземпляра для Застройщика и один экземпляр для Участника долевого строительства, и вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

7.2. В случае неисполнения Участником долевого строительства своих обязательств по

внесению Суммы обеспечения в установленный в Предварительном договоре срок, обязательства по Предварительному договору прекращаются без составления каких-либо соглашений (документов) со следующего календарного дня.

7.3. Участник долевого строительства имеет право в любое время до заключения Основного договора обратиться к Застройщику с предложением о расторжении Предварительного договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условием расторжения Предварительного договора уплату Участником долевого строительства штрафа в размере 10 % (Десять процентов) от цены Основного договора.

Расторжение Предварительного договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме или в виде резолюции уполномоченного представителя Застройщика на заявлении Участника долевого строительства. В последнем случае Предварительный договор считается расторгнутым с даты проставления на заявлении соответствующей резолюции Застройщика. Стороны пришли к соглашению, что способ оформления расторжения Предварительного договора выбирается Застройщиком.

7.4. При расторжении Предварительного договора или при прекращении обязательств Сторон по нему в связи с истечением срока, в течение которого Сторонами должен был быть заключен Основной договор, Участник долевого строительства утрачивает право на заключение Основного договора.

7.5. При расторжении Предварительного договора или прекращении обязательств по нему в связи с истечением срока, в течение которого должен быть заключен Основной договор, Застройщик в течение 90 (Девяноста) дней со дня расторжения/ прекращения Предварительного договора возвращает Участнику долевого строительства фактически внесенную им Сумму обеспечения, если иное не предусмотрено соглашением Сторон. Возврат денежных средств осуществляется за вычетом штрафных санкций, установленных пунктами 6.1, 6.3 и/или 7.3 Предварительного договора. При этом Застройщик осуществляет возврат денежных средств на счет Участника долевого строительства, указанный им в заявлении.

7.6. В случае изменения адресов или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Предварительному договору.

7.7. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Предварительного 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.

7.8. Условия, которые будут содержаться в Приложениях №№1-3 к Основному договору, указаны в Приложениях №№1-3 к настоящему Предварительному договору.

8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик: 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 301018105000000000653	Участник долевого строительства: _____ пол: _____ дата рождения: _____ место рождения: _____ адрес регистрации и почтовый адрес: _____ _____ паспорт: _____ выдан: _____ года код подразделения: _____ _____ контакты: _____
Застройщик:	Участник долевого строительства:

_____/Бузулуцкий М.И./

_____/_____/

Приложение № 1
к Предварительному 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 водоземлемой 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 договорных условий.

Застройщик:	Участник долевого строительства:
_____/Бузулуцкий М.И./	_____/_____/

Приложение № 2
к Предварительному договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «10» июня 2011 г.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ
на плане этажа Объекта

Застройщик:	Участник долевого строительства:
--------------------	---

_____/Бузуцкий М.И./

_____/_____/

ЦЕНА ОСНОВНОГО ДОГОВОРА И ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

1. Цена Основного договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

2. Сторонами согласован следующий график платежей по Основному договору:

Сумма платежа (руб.)	Срок оплаты
	Не позднее 20.08.2011 г.
	Не позднее __.__.201__ г.

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

Застройщик:	Участник долевого строительства:
_____/Бузулуцкий М.И./	_____/_____/