

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

« __ » _____ 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «ПОЛЮСТРОВО», зарегистрировано 11.02.2010 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 007680622, ОГРН 1107847031104, ИНН 7801512860, КПП 780401001, адрес: 195027, город Санкт-Петербург, Свердловская набережная, дом 38, корпус 5, литера Ж, в лице генерального директора **Крюкова Сергея Юрьевича**, действующего на основании Устава

Агеевой Марины Вячеславовны, действующей на основании Доверенности от 01.08.2014г., удостоверенной Биткиным Сергеем Валентиновичем, нотариусом Санкт-Петербурга, зарегистрировано в реестре за №1Д-361, бланк 78 АА 7045069, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и

Гражданин РФ _____, ____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт _____, выдан «__» _____ года _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения, применяемые в Договоре

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

«Застройщик» - ООО «Жилой комплекс «ПОЛЮСТРОВО»», зарегистрировано 11.02.2010 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 007680622, ОГРН 1107847031104, ИНН 7801512860, КПП 780401001, адрес: 195027, город Санкт-Петербург, Свердловская набережная, дом 38, корпус 5, литера Ж, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» денежные средства дольщиков для строительства (создания) на этом Земельном участке многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой и наземными парковочными местами.

«Дольщик» - гражданин, который обязуется в соответствии с настоящим Договором уплатить обусловленную цену и принять Квартиру, расположенную в Объекте, при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

«Проектная декларация» - Застройщиком оформлена проектная декларация, содержащая информацию о Застройщике и проекте строительства, которая опубликована в сети Интернет на сайте <http://www.5zvezd.spb.ru/>.

«Разрешение на строительство» - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Объекта. Застройщиком получено разрешение на строительство №78-04011120-2013, выданное 10 июня 2013 г. Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

«Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию» - документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта градостроительному плану Земельного участка.

«Объект» - многоквартирный жилой дом №1. Корпус 1.____ с подземной автостоянкой с въездной рампой и наземными парковочными местами, строящийся на основании полученного Разрешения на строительство на Земельном участке с кадастровым номером №78:10:0516102:3, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Дольщика.

«Земельный участок» - земельный участок с кадастровым номером №78:10:0516102:3, площадью 19676 кв.м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Жукова, дом 1, литера В, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 17.03.2011 г., о чем 18.05.2011 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №78-78-37/004/2011-277 и выдано Свидетельство о государственной регистрации права от 18.05.2011 года на бланке 78-АЖ №230027, повторное Свидетельство о государственной регистрации права выдано 26.12.2013 года на бланке 78-АЗ 211580. Существующие ограничения (обременения) права на вышеуказанный земельный участок: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗР32) площадью 19676,0 кв.м, охранный зона кабельных линий электропередачи площадью 81,0 кв.м, охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений площадью 425,0 кв.м.

«Секция» - часть Объекта, в которой квартиры имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор и отделенная от других частей здания глухой стеной.

«Координационные (строительные) оси» - условные геометрические линии, служащие для привязки Объекта к строительной координационной сетке и реперным точкам генерального плана.

«Квартира» - структурно обособленное помещение, входящее в состав Объекта согласно проектной документации, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

«Приведенная площадь Квартиры» - сумма общей площади квартиры и произведения реальной площади балкона, лоджии, террасы на понижающий коэффициент, который составляет 0,5 – для лоджии; 0,3 – для балкона и террасы.

«Существенное изменение размера передаваемой Дольщику Квартиры» - изменение приведенной площади Квартиры более чем на 7 (Семь) кв. метров от приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.1 Договора, по результатам обмеров органов технической инвентаризации (обмеры производятся до проведения чистовой отделки).

«Допустимое изменение размера передаваемой Дольщику Квартиры» - изменение приведенной площади Квартиры в диапазоне от 1 (Одного) кв. метра и до 7 (Семи) кв. метров от приведенной площади Квартиры, указанной в п. 2.1 Договора, по результатам обмеров органов технической инвентаризации (обмеры производятся до проведения чистовой отделки).

«Банк» – ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» (сокращенное наименование – ОАО «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 19 сентября 1997 года, расположенное по адресу: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, литера А.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, а после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику Квартиру, расположенную в доме №1, Корпус 1.____, на ____ этаже в секции Объекта “_____”, координационные (строительные) оси: ____-____, ____-____, подъезд 1, имеющая условный № ____, а также иное имущество в соответствии с п.1 ст.36 Жилищного кодекса РФ, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять указанную Квартиру в порядке и на условиях настоящего Договора.

Характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией:

- приведенная площадь квартиры – ____ м²;
- жилая площадь – ____ м²;
- площадь кухни – ____ м²;
- площадь лоджии – ____ (____) м².

Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта содержится в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Характеристики Квартиры будут уточнены после окончания строительства Объекта согласно данным технической инвентаризации Объекта. Квартира передается с выполнением работ, указанных в Приложении №2.

2.2. Ориентировочный срок окончания строительства Объекта: **II квартал 2016 года.**

2.3. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет. Течение гарантийного срока начинается с момента передачи Квартиры Дольщику. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта (в том числе переустройств, перепланировок), проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований к процессу эксплуатации систем вентиляции, отопления, водоснабжения, канализования Дольщиком или иными собственниками жилых помещений в многоквартирном доме.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Квартиры, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора: _____ (_____ миллионов _____ тысячи _____) **рубля** ____ **копейки**, НДС не облагается.

3.2. Цена Договора изменяется в соответствии с условиями п. 5.5 и п.5.6 Договора.

3.3. Оплата Цены Договора, указанной в п.3.1 Договора производится Дольщиком в следующем порядке:

3.3.1. Сумма в размере _____ (_____ миллиона _____ тысяч) **рублей** ____ **копеек**, оплачивается Дольщиком по безотзывному покрытому аккредитиву. Не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Дольщиком Договора, Дольщик открывает в Банке в

пользу Застройщика безотзывный покрытый аккредитив (далее – аккредитив), на следующих условиях:

Вид аккредитива: покрытый, безотзывный (документарный);

Платательщик: _____

Банк-эмитент: ОАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" г.Санкт-Петербург

Банк получателя: ОАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" г.Санкт-Петербург

Исполняющий банк: ОАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" г.Санкт-Петербург

Получатель: **ООО «Жилой комплекс «ПОЛЮСТРОВО»**

Адрес: 195027, город Санкт-Петербург, Свердловская набережная, дом 38, корпус 5, лит. Ж
ИНН 7801512860, КПП 780401001

ОГРН 1107847031104

ОКПО: 64255269

Банк: ОАО «Банк «Санкт- Петербург»

расчетный счет: 40702810390550000765,

корреспондентский счет: 30101810900000000790

БИК: 044030790

Условия оплаты: без акцепта;

Срок действия аккредитива: 180 (Сто восемьдесят) дней с даты открытия.

Оплата по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится путем перечисления денежных средств на текущий счет Застройщика (получателя по аккредитиву), указанный в настоящем пункте Договора, против предоставления в Исполняющий банк Застройщиком (получателем средств по аккредитиву) или иным лицом, уполномоченным Застройщиком, следующих документов:

- Оригинал или нотариально заверенная копия настоящего Договора, зарегистрированного в установленном порядке, с отметками Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о государственной регистрации Договора.

Все связанные с аккредитивом банковские комиссии, в том числе за открытие аккредитива, оплачивает Дольщик. Днем открытия аккредитива считается дата открытия аккредитива Банком, указанная в самом аккредитиве.

Стороны вправе согласовать иные вопросы, связанные с расчетами по аккредитиву, в отдельном соглашении. Оплата цены договора осуществляется не ранее даты заключения Договора. Получение Застройщиком денежных средств по аккредитиву осуществляется в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в пределах срока действия аккредитива.

Если Застройщик не сможет получить денежные средства по аккредитиву по причинам, вызванным действиями / бездействиями Дольщика, либо в случае приостановки или задержки государственной регистрации Договора, Дольщик будет обязан продлить срок действия аккредитива. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

В случае отказа государственных регистрирующих органов в регистрации Договора Дольщик имеет право продлить срок действия аккредитива.

В случае отказа государственных регистрирующих органов в регистрации Договора по любым причинам, при отсутствии продления срока действия аккредитива, денежные средства, размещенные Дольщиком на аккредитиве, не позднее дня закрытия аккредитива подлежат возврату на счет Дольщика, с которого были списаны (перечислены) денежные средства в счет покрытия по аккредитиву.

В случае, если основания, послужившие причиной отказа в государственной регистрации Договора не будут устранены, и Договор не будет зарегистрирован в течение срока действия аккредитива, Договор считается незаключенным.

В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в тождестве документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву Дольщик обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (Одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

Положения настоящего пункта Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения настоящего пункта Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

3.3.2. Сумму в размере _____ (____ миллионов ____ тысячи _____) рубля __ копеек, Дольщик оплачивает в срок до **31 мая 2016 года** включительно в соответствии с установленным настоящим Договором графиком платежей (Приложение № 3).

3.4. Оплата суммы, указанной в п.3.3.2, производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика, в день указанный для оплаты одним платежом, несколькими платежами и/или путем зачета встречных однородных требований Сторон. При этом датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика и/или дата зачета встречных однородных требований.

В случае открытия Застройщиком нового расчетного счета для оплаты цены настоящего Договора, Стороны признают достаточным способ извещения - письменное извещение Дольщика.

3.5. Дольщик вправе уплатить цену Договора досрочно.

3.6. Все денежные расчеты, связанные с возвратом денежных средств Дольщику, осуществляются Застройщиком только в безналичной форме.

3.7. Государственная пошлина за регистрацию Договора, взимаемая с Дольщика в соответствии с Налоговым кодексом РФ (всех изменений и дополнений к нему), а также все иные обязательные платежи и расходы по подготовке документов, необходимых для оформления перехода к Дольщику права собственности на Квартиру, не входят в цену Договора и оплачиваются Дольщиком самостоятельно.

4. Обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Построить (создать) Объект в предусмотренный Договором срок и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и полной уплаты Дольщиком обусловленной настоящим Договором цены передать Квартиру Дольщику.

4.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Объекта.

4.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.4. Уведомить Дольщика в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи по адресу, указанному в настоящем Договоре.

4.1.5. Не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать данное разрешение или его нотариально удостоверенную копию в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.6. При условии полного выполнения Дольщиком своих финансовых обязательств перед Застройщиком передать Квартиру Дольщику в срок не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.7. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом приемка-передача Квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в п.4.2.2 настоящего Договора. При уклонении Дольщика от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п.4.2.3 настоящего Договора.

4.1.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, либо составления одностороннего Акта приема-передачи Квартиры, в предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ случаях.

4.1.9. Застройщик обязуется оказать содействие Дольщику в подготовке и предоставлении документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, а также его права собственности на Квартиру.

4.2. Дольщик обязан:

4.2.1. Уплатить цену Договора в соответствии с п.3.1 и п.3.3 Договора.

4.2.2. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиру в срок, указанный в отправленном заказным письмом с описью вложения уведомлении о готовности Квартиры от Застройщика, но не позднее 30 (Тридцати) дней со дня получения указанного уведомления. В письменном уведомлении должно быть указано место и время подписания Акта приема-передачи Квартиры Дольщику. С момента отправления данного уведомления Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Дольщику.

4.2.3. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры по Акту приема-передачи в срок, установленный в п.4.2.2 настоящего Договора, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Дольщику в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Дольщику со дня составления указанного одностороннего акта.

4.2.4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям настоящего 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 Дольщик обязан принять Квартиру в течение 7 (Семи) дней со дня получения соответствующего уведомления.

4.2.5. Уплатить Застройщику предусмотренные настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4.2.6. Предусмотреть на сети хозяйственно-питьевого водопровода отдельный кран для присоединения шланга (рукава) в целях возможности его использования в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения на ранней стадии. Шланг должен обеспечивать возможность подачи воды в любую точку квартиры с учетом длины струи 3 м, быть длиной не менее 15 м, диаметром 19 мм и оборудован распылителем.

4.2.7. Не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировку, в т.ч. перенос или снос перегородок, дверных проемов, переоборудование, а также изменение несущих конструкций, места расположения санузлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов отопления, электрошита, не наращивать мощность приборов отопления, не делать теплые полы в помещении с использованием ГВС и прочее), а также не производить любые работы, которые затрагивают фасад Объекта и его элементы без согласования с Застройщиком путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору или отдельного соглашения в письменной форме.

4.2.8. Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

4.2.9. При изменении адреса для уведомлений указанного в разделе 9 Договора известить Застройщика в письменной форме о произошедших изменениях и сообщить новые данные в течение 7 (Семи) дней. В ином случае Застройщик считается надлежащим образом исполнившим обязательство в части почтовых отправлений по известному ему адресу.

4.2.10. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора самостоятельно либо через уполномоченных представителей подать документы на государственную регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.11. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры самостоятельно либо через уполномоченных представителей подать документы на регистрацию права собственности на Квартиру в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить Застройщику копию расписки в приеме документов в течение 3 (трех) рабочих дней с даты такой расписки.

5. Параметры Квартиры

5.1. Стороны согласовали, что свидетельством соответствия Квартиры условиям Договора, отсутствия в ней существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

5.2. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры.

5.3. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации.

5.4. В случае Существенного изменения приведенной площади Квартиры по результатам обмеров органов технической инвентаризации (обмеры производятся до проведения чистовой отделки), Дольщик вправе потребовать расторжения Договора в судебном порядке.

5.5. В случае Допустимого изменения приведенной площади Квартиры в сторону ее увеличения, Дольщик обязан в течение 15 (Пятнадцати) дней со дня получения от Застройщика уведомления о готовности Квартиры, но в любом случае не позднее даты подписания Акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком, произвести доплату к Цене Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра, равной _____ (_____ тысяч _____) рубля __ копеек.

5.6. В случае Допустимого изменения приведенной площади Квартиры в сторону ее уменьшения, Застройщик обязан вернуть Дольщику излишне уплаченные им денежные средства, исходя из стоимости одного квадратного метра, равной _____ (_____ тысяч _____) рубля __ копеек.

5.7. Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) банковских дней со дня получения от Дольщика соответствующего заявления, с указанием счета, на который должен быть произведен возврат.

5.8. Изменения и отклонения приведенной площади Квартиры на величину менее 1 (Одного) кв. метра не приводят к изменению цены Договора .

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, должна уплатить другой Стороне предусмотренные Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Квартиры Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.5. Договор не предусматривает дополнительных случаев ответственности Застройщика перед Дольщиком, в дополнении к тем которые установлены действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, а также бездействие организаций, осуществляющих инженерное обеспечение Объекта, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

6.7. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

6.8. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня прекращения последствий таких обстоятельств.

7. Расторжение Договора

7.1. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Иных случаев, дающих Дольщику право на односторонний отказ от договора участия в долевом строительстве, настоящий Договор не предусматривает.

7.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации в случае:

- просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца при единовременной оплате;
- систематического нарушения Дольщиком 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 при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

При этом Договор считается расторгнутым со дня направления Дольщику письменного уведомления об отказе.

7.4. В случае расторжения Договора Дольщик утрачивает право на получение Квартиры. При этом Застройщик возвращает Дольщику внесенные им денежные средства в счет оплаты цены Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Все расчеты по возврату денежных средств Дольщику производятся в безналичной форме. Застройщик имеет право не осуществлять Дольщику какие-либо выплаты по Договору до получения письменного заявления Дольщика со всеми реквизитами счета Дольщика, необходимыми для осуществления платежа.

8. Особые условия

8.1. Уступка Дольщиком прав (требований) по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

8.2. Денежные средства, внесенные Дольщиком в счет оплаты цены Договора, и иные активы, приобретенные за счет этих денежных средств, оставшиеся в распоряжении Застройщика после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, осуществления расходов, необходимых для завершения инвестиционного проекта в целом и исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, являются вознаграждением Застройщика.

8.3. Применительно к условиям п.4.2.2 Договора днем получения уведомления Дольщиком является:

- день его передачи Дольщику лично под роспись;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи соответствующего оператора, если уведомление отправлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

8.4. Если уведомление было направлено/передано Дольщику несколькими способами, то днем получения такого уведомления Дольщиком будет являться наиболее ранняя дата его получения.

8.5. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Дольщика является, если иное в императивном (обязательном) порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, день его передачи Дольщику лично (или его представителю под расписку) либо десятый день со дня отправки уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Дольщика, указанный в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

8.6. До регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, этой Квартире и адресу Объекта, по которому ведется его строительство, будут присвоены номер и милицейский адрес в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Ориентировочный срок окончания строительства Объекта, указанный в п.2.2 Договора, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Квартиры, определенный в п.4.1.6 Договора, остается неизменным.

8.8. В случае необходимости совершения нотариальных действий в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, затраты на выполнение таких действий осуществляет Дольщик.

8.9. Все споры, возникшие между сторонами в рамках настоящего Договора по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ. При невозможности

урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров, споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

8.10. Затраты по эксплуатации и обслуживанию своей доли жилья оплачиваются Дольщиком после ввода Объекта в эксплуатацию по тарифам, установленным органами местного самоуправления на основании показаний соответствующих приборов учета или расчетным путем. Оплата производится путем перечисления денежных средств согласно выставленным квитанциям.

8.11. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

Застройщик гарантирует, что в период действия настоящего Договора им не будет заключен договор (соглашение) с третьими лицами, предусматривающий право на получения от Застройщика Квартиры, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

8.12. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, Квартира, указанная в п.2.1 настоящего Договора не принадлежит третьим лицам, не отчуждена, в залог не передана, в споре или под арестом не состоит.

8.13. При регистрации права собственности на Квартиру, у Дольщика возникает доля в праве общей собственности на общее имущество в Объекте.

В соответствии с пунктом 1 ст. 36 Жилищного Кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

К общему имуществу, **не относятся** встроенные помещения коммерческого назначения, подземные автостоянки (автостоянки закрытого типа), наземные автостоянки (паркинги) расположенные рядом с многоквартирным домом и/или на одном с ним земельном участке.

8.14. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом и страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по Договору в порядке, предусмотренном статьями 13-15, 15.2 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.15. Подписывая настоящий Договор, Дольщик выражает свое согласие на осуществление Застройщиком обработки (действий, совершаемых с использованием средств автоматизации или без таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение), персональных данных Дольщика, указанных в настоящем

Договоре, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

Указанные Дольщиком персональные данные предоставляются в целях заключения между Дольщиком и Застройщиком настоящего Договора.

Согласие Дольщика предоставляется с момента подписания настоящего Договора без ограничения срока действия. Срок хранения персональных данных у Застройщика определяется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Согласие может быть отозвано Дольщиком при предоставлении Застройщику заявления в простой письменной форме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Дольщик выражает свое согласие на передачу Застройщику своих персональных данных (в объеме: фамилия, имя, отчество, адрес и номера телефонов, указанных в Договоре, а также информацию в соответствии с Договором), сообщенных Дольщиком Застройщику при заключении Договора и в течение срока его действия:

- в страховую компанию, выбранную Застройщиком, осуществляющую страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по Договору в порядке, предусмотренном статьями 13-15, 15.2 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,
- в компании, осуществляющие рассылку (почтовую, по Интернету, с использованием средств связи) по заявке Застройщика. Право выбора компаний, осуществляющих рассылку, предоставляется Дольщиком Застройщику, и дополнительного согласования с Дольщиком не требуется.

8.16. Все, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

8.17. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, а также действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

8.18. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Жилой комплекс «ПОЛЮСТРОВО»

Адрес: 195027, город Санкт-Петербург, Свердловская наб., д.38, корпус 5, литер Ж

Зарегистрировано 11.02.2010 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 007680622, ОГРН 1107847031104, ИНН 7801512860, КПП 780401001

р/с: 40702810390550000765 в ОАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" г.Санкт-Петербург

к/с: 30101810900000000790 БИК 044030790

Телефон: +7 812 633 33 00

Дольщик:

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

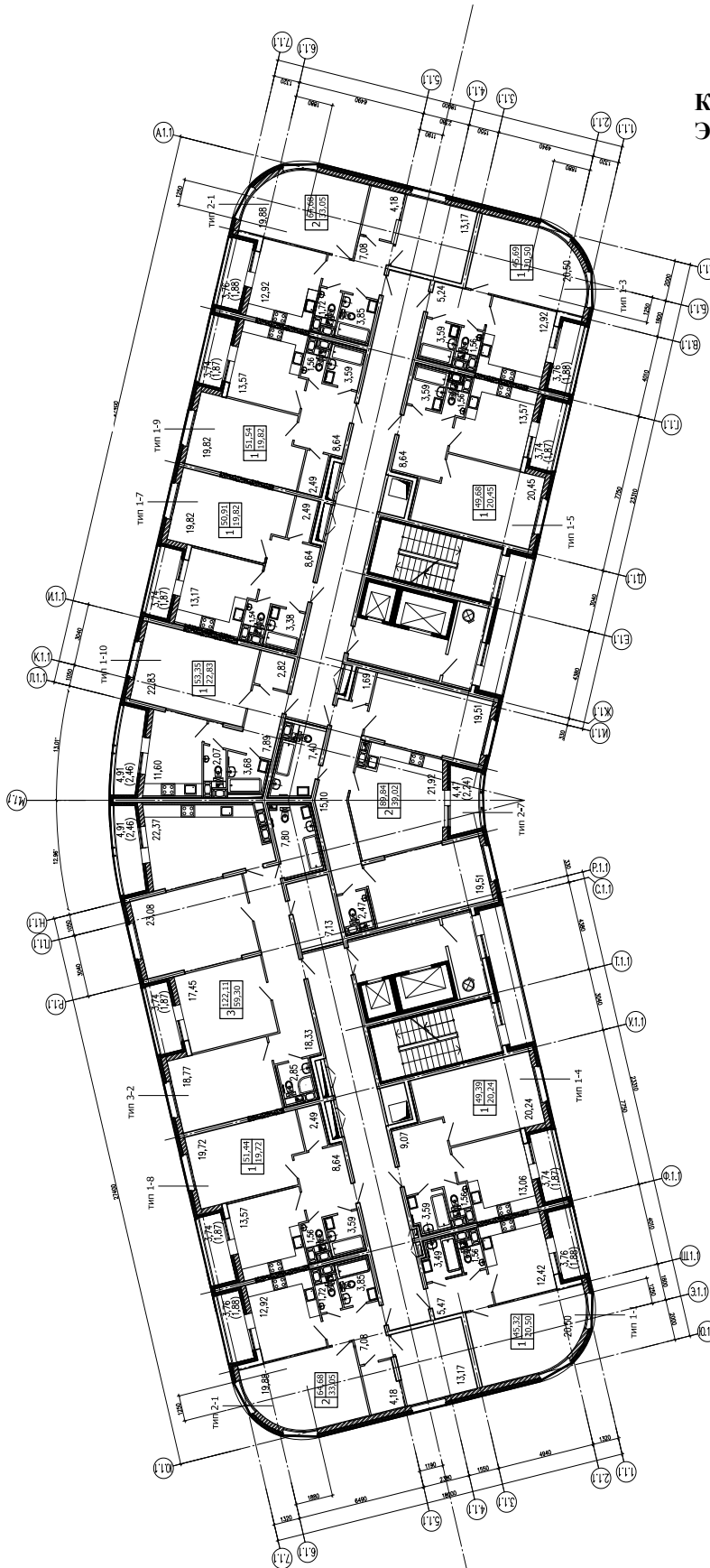
ООО «Жилой комплекс «Полюстрово»

ДОЛЬЩИК:

_____ / _____ / _____ / _____ /

Приложение №1
К Договору №__ участка в долевом строительстве
от _____ 2014 года

Корпус 1.____
Этаж _____



ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Жилой комплекс «Полюстрово»

ДОЛЬЩИК:

_____ / _____ / _____ / _____ /

Приложение № 2
к Договору №_ участия в долевом строительстве
от _____ 2014 года

На момент передачи Дольщику в Квартире выполнены следующие работы:

1. Несущие стены выполнены из железобетонных конструкций.
2. Межквартирные стены железобетонные, для индивидуального планировочного решения в железобетонных стенах предусмотрены участки, состоящие из силикатных пазогребневых межквартирных стеновых рядовых блоков толщиной 115 и 70 мм с воздушным зазором в 65 мм заполненным минераловатными плитами, подлежащие возможной разборке для устройства проемов и возможности организации индивидуальной планировки и объединения квартир.
3. Внутриквартирные межкомнатные перегородки выполнены из каркасно-обшивных перегородок - металлический каркас обшит с двух сторон гипсокартонными листами с заполнением воздушного зазора минераловатными плитами, подлежащие возможной разборке для устройства проемов и возможности организации индивидуальной планировки, толщиной 75 мм. Перегородки ванных и санузлов выполнены из силикатных пазогребневых межкомнатных стеновых рядовых блоков 70 мм, если санузел имеет общую стену с жилой комнатой, то добавляется дополнительная перегородка из силикатных пазогребневых межкомнатных стеновых рядовых блоков с воздушным зазором между ними в 40 мм заполненным минераловатными плитами.
4. Все поверхности стен ровные, ошпаклеванные, оштукатуренные и ошкуренные, готовые под покраску.
5. Потолок выровнен, подготовлен под покраску.
6. Пол в комнатах, на кухне и в коридоре выровнен с использованием самовыравнивающейся смеси. На такой пол сразу можно укладывать линолеум, ламинат или паркетную доску. В ванных и туалетных комнатах, а также на кухне можно укладывать керамическую плитку.
7. В санузлах и ванных выполнена гидроизоляция полов.
8. Водопровод и канализация: выполнены стояки водопровода и канализации, установлены узлы учета горячего и холодного водоснабжения.
9. Теплоснабжение: каждый радиатор отопления снабжается терморегулятором, который позволяет устанавливать и поддерживать желаемую температуру в помещении. Для поквартирного учета тепловой энергии применяются тепловые счетчики, установленные на коллекторах.
10. В квартире установлены:
 - окна с двухкамерными стеклопакетами, подоконники не предусмотрены;
 - остекление на балконах и лоджиях – стеклоалюминиевые рамы с однослойным стеклом;
 - квартирные входные двери – металлические, усиленные, со звукоизоляцией и фурнитурой с возможностью установки дополнительного замка;
 - электрические розетки, электрические выключатели, электрический щит, лампочки (освещение);
 - организованы места ввода для подключения к Интернету, телефонии, телевидению, охранной сигнализации.

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Жилой комплекс «Полюстрово»

ДОЛЬЩИК:

_____ / _____ / _____ / _____ /

Приложение №3
К Договору №_ участия в долевом строительстве
от _____ 2014 года

График платежей

| № | Дата платежа | Сумма платежа |
|----|---|--|
| 1. | До _____ 2014г. включительно оплачивается Дольщиком по безотзывному покрытому аккредитиву в соответствии с п. 3.3.1. настоящего Договора | 00,00 (_____ миллиона _____ тысяч рублей _____ копеек) |
| 2. | До _____ г. включительно в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора | 00,00 (_____ миллиона _____ тысяч рублей _____ копеек) |
| 3. | До _____ г. включительно в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора | 00,00 (_____ миллиона _____ тысяч рублей _____ копеек) |

Общая сумма платежей в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора составляет _____ (_____ миллионов _____ тысячи _____) рубля _____ копейки.

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Жилой комплекс «Полострово»

ДОЛЬЩИК:

_____ / _____ / _____ / _____ /