

Договор № _____ участия в долевом строительстве.

г. Санкт-Петербург

_____ 2011

Общество с ограниченной ответственностью «Центр ипотечных кредитов», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, зарегистрированное МИФНС №15 по Санкт-Петербургу, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица на бланке серии 78 №005804383, ОГРН 1077847492183 от 11 июля 2007 года выдано МИФНС №15 по Санкт-Петербургу, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, бланк серия 78 №005840475 от 28 ноября 2007 года выдано МИФНС №15 по Санкт-Петербургу ИНН/КПП 7817310387/783801001, место нахождения: Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 93-А, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице **Виноградовой Марины Вадимовны** действующей на основании **Доверенности** удостоверенной 10 марта 2011 года на бланке 78 ВМ 1421265 Пахомовым Владимиром Олеговичем, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга, зарегистрированной в реестре за №1-0-929 с одной стороны

и

Гражданин (ка) РФ _____ пол _____, _____ г. рождения, место рождения _____, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, 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.

Дольщик - 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 – многоквартирный дом (в составе корпусов №1 и №2) со встроенными общественными помещениями, подземной автостоянкой, расположенный по строительному адресу: Санкт-Петербург, улица Хошимина, дом 14, литера А, (участок1)

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 24 920 квадратных метров., кадастровый №78:36:5508:1, категория земель - «земли населенных пунктов». Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Протокола подведения итогов открытого аукциона от 13.11.2007 г., а также Договора аренды земельного участка, предоставляемого для разработки градостроительной документации о застройке территории, определения возможности строительства, а также разработки проектной документации от 20.11.2007 №02/ЗК-06765, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 09.02.2008 г., о чем в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации 78-78-01/0647/2007-684.

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

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 № 78-03010420-2010 выдано 09.02.2011 г. Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-

Застройщик:

Дольщик:

Петербурга.

1.3. Проектная декларация документ (электронный документ), содержащий информацию о Застройщике и о проекте строительства размещенный в сети Интернет на сайте www.yellsub.ru

2. Предмет Основного 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 Дольщику соответствующий Объект долевого строительства, а Дольщик 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, Дольщик 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- **ноябрь 2013 г.**

2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Дольщику не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику определяется Сторонами **до 01.07.2014 г.** включительно. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3. Цена Договора. Условия и порядок осуществления платежей.

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

3.2. Денежные средства Дольщика, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором. Денежные средства Дольщика уплаченные по Договору, направляются на возмещение затрат Застройщика на проектирование и строительство Объекта и на оплату услуг Застройщика. Денежные средства Дольщика, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению. При этом под услугами Застройщика Стороны понимают:

- управленческие расходы Застройщика;
- коммерческие расходы Застройщика в том числе расходы на рекламу Объекта, оплату услуг по привлечению дольщиков, оплату аудиторских и юридических услуг, связанных с проектированием и строительством Объекта;
- расходы, связанные с погашением привлеченных заемных и кредитных обязательств, направленных на реализацию инвестиционного проекта, а также процентов по ним;
- иные расходы Застройщика, связанные с передачей Объекта долевого участия Дольщику, передачей общего имущества в многоквартирном доме управляющей организации, передачей инженерных сетей ресурсоснабжающим организациям.

3.3. Цена Договора подлежит оплате Дольщиком в сроки, согласованные в **Приложении №3** к Договору. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты его государственной регистрации. С момента оплаты Дольщиком цены Договора в полном размере Дольщик приобретает право на последующее получение в собственность Объекта долевого строительства.

3.4. Цена Договора и/или график платежей по Договору могут быть изменены 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 строке 7 **Приложения №1** к Договору более чем на 1 кв.м., цена Договора увеличивается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра. Дольщик не

Застройщик:

Дольщик:

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 строке 7 **Приложения №1** к Договору более чем на 1 кв.м., цена Договора уменьшается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра. Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (Тридцати) дней со дня получения от Дольщика письменного заявления с указанием способа возврата: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Дольщика или путем выплаты через кассу Застройщика. В случае, если по выбору Дольщика 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 Дольщика.

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 определяется и понимается в соответствии с Жилищным кодексом РФ без учета площадей балконов и/или лоджий.

3.8. Если в результате проведения кадастрового учета (технической инвентаризации) Квартиры фактическая площадь балконов или лоджий окажется меньше или больше их проектной площади цена настоящего Договора изменению не подлежит.

3.9. В результате управления инвестиционным процессом у Застройщика может образоваться экономия, которая рассчитывается после окончания инвестиционного цикла (этапа). 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 Дольщиком площадь), сформированной после завершения строительства. Образовавшаяся экономия остается в распоряжении Застройщика, является оплатой услуг Застройщика и облагается НДС по ставке, предусмотренной законодательством РФ на момент окончания инвестиционного цикла.

3.10. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Дольщику санкций, предусмотренных Законом №214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно. Все платежи, поступающие по настоящему Договору, будут зачитываться, в первую очередь, в погашение подлежащих уплате штрафов и неустоек, а оставшиеся суммы – в счет погашения основной суммы долга по Договору.

3.11. Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 Договора. Обязательство Дольщика по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Оплата по Договору может осуществляться иными способами, соответствующими действующему законодательству РФ.

4. Обязательства Сторон.

4.1. Права и обязанности Дольщика:

4.1.1. Дольщик обязуется произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в **Приложении № 3** к Договору и иных разделах Договора.

4.1.2. Дольщик обязуется оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации инвестиционного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Дольщика.

4.1.3. Дольщик вправе уступить 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 дольщика, в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ;
- уступка прав и обязанностей по Договору с одновременным переводом долга допускается при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика;

Застройщик:

Дольщик:

- самостоятельно и за свой счет осуществить действия, связанные с поиском такого третьего лица и обеспечить участие последнего в процедуре оформления необходимых документов;
- обязуется предоставить Застройщику в течение 3 (Трех) дней после заключения договора уступки его оригинал или нотариально заверенную копию для осуществления учета в Реестре Застройщика.

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

4.1.5. Дольщик 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).

4.1.6. Дольщик вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, круг полномочий которого должны быть перечислены в нотариально удостоверенной доверенности

4.1.7. Дольщик обязан незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

4.1.8. Дольщик обязан уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.9. При осуществлении платежей по Договору Дольщик обязуется указывать следующее назначение платежа:

«Оплата по договору участия в долевом строительстве № _____ от «___» ____ 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 «__» ____ 2011г, НДС не облагается».

При осуществлении платежа по Договору все затраты связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе на оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка) Дольщик несет самостоятельно.

4.1.10. Дольщик обязан выполнять все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе привлекать Дольщика к долевному участию в строительстве Объекта в объеме и на условиях настоящего Договора.

4.2.2. Обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика (оказание услуг Застройщика) собственными и/или привлеченными силами.

4.2.3. Обеспечить координацию реализации инвестиционного проекта, проектирование, строительство и эксплуатацию 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. Осуществить, передачу Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.5 Договора.

4.2.5. Предоставлять по письменному требованию Дольщика информацию о ходе строительства Объекта.

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

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

5. Передача Объекта долевого строительства. Гарантии качества.

Застройщик:

Дольщик:

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

5.3. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого участия к передаче с указанием срока ее передачи Застройщик обязуется направить Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока передачи Квартиры, установленного настоящим Договором, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре для направления почтовой корреспонденции, или вручено Дольщику лично под расписку.

5.4. 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 Дольщик обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления

5.5. Дольщик обязуется при подписании Акта приема-передачи заключить договор с управляющей организацией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников) квартир 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 Дольщику с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи, за исключением случая составления акта Застройщиком в одностороннем порядке, предусмотренного п. 5.7. Договора

5.6. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от проекта, делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Дольщик вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок

5.7. При уклонении Дольщика от приемки в обозначенный в п.5.4. Договора срок, при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок или непринятия Дольщиком без мотивированного обоснования 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 Дольщику со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта, а Застройщик перестает нести ответственность за изменение (ухудшение) его качества

5.8. По окончании приемки Объекта долевого участия и подписания соответствующего Акта приема-передачи Дольщик самостоятельно или Застройщик на основании отдельного соглашения с Дольщиком обязан предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, при этом обязанность по оплате государственной пошлины возлагается на Дольщика.

5.9. 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

5.10. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах

Застройщик:

Дольщик:

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 (отделки) включая переустройство и/или перепланировку, проведенных непосредственно Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

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

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, в том числе уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном действующим федеральным законодательством.

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

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. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Законом №214-ФЗ.

7.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном 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 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.

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 Дольщику в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Законом №214-ФЗ.

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

7.9. Дольщик имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком

Застройщик:

Дольщик:

предложения Дольщика, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Дольщиком 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 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. 4.1.5. Договора, Застройщик вправе взыскать с Дольщика 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 вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

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

9.4. Неизвещение 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 Дольщика (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 почтовый (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 Дольщику несет Застройщик.

Застройщик:

Дольщик:

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

10.5. Стороны соглашаются, что если в соответствии с 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 Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

10.6. Дольщик поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций (ОАО «Ленэнерго» и др.), либо в собственность Санкт-Петербурга для последующей передачи в хозяйственное ведение ГУП «Водоканал» и ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга». При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных организаций принять сети в собственность), внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как общее имущество в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются Застройщиком по акту приема-передачи, для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации (либо созданному ТСЖ).

11. Заключительные положения.

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

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

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

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

11.2.1. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Дольщиком является, если иное не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Дольщику 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 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 Дольщику Квартиры является изменение общей площади Квартиры в любую сторону более чем на 10 (Десять) процентов от общей площади Квартиры, указанной в строке 7 **Приложения №1** к Договору. 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 Дольщиком государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

11.6. Дольщик не возражает против передачи Застройщиком права аренды земельного участка, указанного в разделе 1 Договора, в залог кредитным организациям под кредитные обязательства Застройщика по строительству Объекта.

Дольщик дает свое согласие на последующий залог указанного права аренды, в том числе в

Застройщик:

Дольщик:

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 Дольщика, 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 Ленинского районного суда Санкт-Петербурга с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий - в течение 30 (тридцати) дней с момента ее получения.

11.9. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.10. Договор составлен в четырех экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу два из которых остаются у Застройщика, один для Дольщика, четвертый экземпляр для уполномоченного регистрирующего органа.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:

ООО «Центр ипотечных кредитов»

ИНН 7817310387, КПП 783801001

191119, г.СПб, наб.Обводного канала, д.93,

лит.А, тел/факс 320-43-64

р/с 40702810333000003813 в коммерческом

департаменте №2 ОАО «Банк «Санкт-

Петербург»

к/с 30101810900000000790

БИК 044030790

Директор

Дольщик:

_____/А.К. Алексеев/

_____/ /

Застройщик:

Дольщик:

Приложение №1
К Договору № _____
участия в долевом строительстве от ____ 2011г

ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Этаж	
4.	Проектный корпус (на время строительства)	
5.	Проектная секция (на время строительства)	
6.	Проектная площадь, включающая площади балконов и/или лоджий без понижающих коэффициентов	
7.	Общая площадь (ст.15 ЖК РФ)	
8.	Оси	

ОТДЕЛКА

Потолки- без отделки
Окна- двухкамерный стеклопакет ПВХ. подоконная доска отсутствует
Оконные откосы- без отделки
Межкомнатные двери.- отсутствуют.
Внутриквартирные перегородки –выполняются без отделки
Стены- выполняются без отделки
Полы- бетонные выполняются с цементной стяжкой
Оборудование с/узлов и кухни- без внутриквартирной разводки, с, установкой запорной арматуры и канализационных выпусков.
Радиаторы- типа Керми (Россия)
Электрооборудование- устанавливается электрический щит в проектной комплектации с подключением к силовому кабелю; выполняется ввод электрического провода в Квартиру и установка счетчика электроэнергии (двухтарифный однофазный)

Застройщик:

Дольщик:

Застройщик:

Дольщик:

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ
на плане этажа Объекта

Застройщик:

_____ / _____ /

Дольщик:

_____ / _____ /

Застройщик:

Дольщик:

Приложение №3
К Договору № _____
участия в долевом строительстве от ____ 2011г

ЦЕНА ДОГОВОРА И ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

1. По соглашению Сторон цена Договора составляет _____ (____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

2. Сторонами согласован следующий график платежей по Договору:

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

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

Застройщик:

Дольщик:

Застройщик:

Дольщик:
