

ДОГОВОР № ____-ВО/2017
участия в долевом строительстве

город Санкт-Петербург

«__» _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭКОБАЛТ», ИНН 7810260828, КПП 781301001, ОГРН 1027804852492, запись о юридическом лице внесена ИМНС по Московскому району Санкт-Петербурга 02 сентября 2002 года, адрес: 197110, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Вязовая, д.10, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Кравцова Валерия Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации ФИО, пол – _____, _____ года рождения, место рождения: _____, имеющий(ая) паспорт: _____, выданный _____ г. _____ код подразделения: _____, зарегистрированный(ая) по адресу: г. _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны»,

РУКОВОДСТВУЯСЬ Федеральным Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г., далее по тексту «Закон №214-ФЗ», заключили настоящий договор, далее по тексту «Договор», о нижеследующем.

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и(или) с привлечением других лиц осуществить строительство на земельном участке (далее – «Земельный участок») общей площадью 8 292,0 (Восемь тысяч двести девяносто два) кв.м., с кадастровым номером: **78:6:2089:14**, категория земель – земли населенных пунктов, в соответствии с проектной декларацией, размещенной в сети Интернет на сайте: www.sredniy87.ru, многофункционального гостинично-офисного комплекса с физкультурно-оздоровительным центром и апартамент-отелем по адресу: **г. Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., дом 87, литера М**, именуемый в дальнейшем «Объект», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику объект долевого строительства, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором Цену (Долевой взнос) и принять по акту приема-передачи объект долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором. Указанный адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес.

Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности Застройщика на Земельный участок серия 78-АА №846795 от «03» мая 2006 года, выданное Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» мая 2006 г. сделана запись регистрации № 78-78-01/0071/2006-041;
- Разрешение на строительство № 78-002-0119-2016 от «17» марта 2016 года, выданное Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Объект, в котором расположен объект долевого строительства, имеет следующие проектные характеристики: вид – нежилое здание (многофункциональный гостинично-офисный комплекс с физкультурно-оздоровительным центром и апартамент-отелем), назначение нежилое, этажность 12, в том числе 1 подземный этаж, общая площадь 34 646,11 кв.м., материал наружных стен - монолитный железобетон, кирпич, материал поэтажных перекрытий монолитный железобетон, класс энергоэффективности высокий, сейсмостойкость здания соответствует 5 району.

Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона №214-ФЗ, и он имеет право на привлечение денежных средств Дольщика.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора являются индивидуально определенное изолированное нежилое помещение в Объекте - Апартамент (далее по тексту Договора – «Апартамент») и соответствующая доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Объекте согласно п.1.4. настоящего Договора. При этом Апартамент имеет следующие идентификационные характеристики:

Характеристики Апартамента:

Условный номер	
Строительные оси	
Корпус	
Этаж	
Количество комнат	
Жилая проектная площадь Апартамента, кв.м.	
Общая проектная площадь Апартамента, кв.м.	

Общая проектная площадь Апартамента, указанная в п. 1.2. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Апартаментах, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная общая площадь Апартамента (в т.ч. площади отдельных помещений) определяется по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Апартамента. При этом, изменение размера общей площади Апартамента в сторону увеличения или уменьшения на 5% и меньше размера общей проектной площади не является существенным.

Апартамент передается Дольщику по акту приема-передачи в соответствии с проектной документацией. Характеристики Объекта и состояние Апартамента на момент передачи указаны в *Приложении №1* к Договору. Дольщик самостоятельно и за свой счет выполняет работы и приобретает оборудование, необходимые и достаточные для использования Апартамента по назначению.

Пространственное расположение Апартамента и его границы показаны на плане этажа в *Приложении № 2* к Договору.

1.3. Право Дольщика требовать передачи Апартамента и регистрации права собственности возникает при условии полного выполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных разделом 5 и п.4.2.6. Договора.

1.4. Кроме Апартамента Дольщик, по результатам строительства в Объекте приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта в следующем составе: коридоры, лестничные пролеты, лифтовые холлы, неэксплуатируемая кровля, кабельные помещения, помещения эл. щитовых, помещения ИТП, помещения водомерных узлов, насосные, инженерно-техническое оборудование, мусоросборные камеры, машинные помещения, инженерные системы и лифты, помещения ТСЖ, помещение консьержа, кладовая уборочного инвентаря.

1.5. Дольщик поручает Застройщику передать построенные за счёт средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных предприятий и организаций, либо в собственность Санкт-Петербурга для последующей передачи в хозяйственное ведение специализированных предприятий.

1.6. Право собственности на Апартамент возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Апартамент, у Дольщика возникает право собственности на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте строительства, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Апартамент.

1.7. Способы обеспечения исполнения обязательств по Договору:

1.7.1. Исполнение обязательств Застройщика по Договору (возврат денежных средств, внесенных Дольщиком, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и(или) Договором; уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и(или) в качестве неустойки (пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и(или) федеральными законами денежных средств) обеспечивается залогом в порядке, установленном статьями 13 – 15 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г.

1.7.2. Принимая во внимание, что объектом долевого строительства является нежилое помещение, на Застройщика не распространяются требования ст. 15.1 и 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» о страховании гражданской ответственности Застройщика или заключении договора поручительства.

Статья 2. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ АПАРТАМЕНТА

2.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Апартамент по Акту приёма-передачи не позднее «31» декабря 2020 года.

Застройщик вправе передать Апартамент Дольщику досрочно, в любое время после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Апартамента.

2.2. Сообщение Застройщика о готовности к передаче Апартамента направляется Дольщику не позднее, чем за месяц до даты предполагаемой передачи Апартамента, заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия Апартамента и о последствиях его бездействия, предусмотренных законодательством и Договором.

Днем уведомления Застройщиком Дольщика считается десятый день, с даты отправки Застройщиком указанного сообщения (заказного письма с уведомлением о вручении). Уведомление может быть вручено Дольщику лично под расписку.

2.3. Дольщик до момента подписания акта приема-передачи Апартамента обязан произвести расчеты, связанные с изменением (уточнением) общей площади Апартамента.

2.4. Дольщик обязан приступить к принятию Апартамента в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

В случае неявки Дольщика в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Апартамента (равно как и неявка для повторного осмотра Апартамент в срок, согласованный Сторонами в Смотровой справке) и/или неподписание Дольщиком акта приема-передачи Апартамента считается уклонением Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Апартамента, в порядке, установленном п.2.7. настоящего Договора. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Апартамента вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приема-передачи Апартамента Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени).

2.5. По результатам совместного осмотра Апартамента Дольщиком и представителем Застройщика составляется Смотровая справка. Дольщик до подписания акта приема-передачи вправе указать в Смотровой справке выявленные им в ходе осмотра недостатки Апартамента. После устранения выявленных недостатков Дольщик подписывает Смотровую справку, подтверждающую отсутствие с его стороны претензий по качеству Апартамента.

Выявление недостатков Апартамента, не связанных с несоответствием Апартамента условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Апартамента и не делают Апартамент не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки Апартамента.

2.6. Дольщик, при отсутствии замечаний к Апартаменту, обязан в течение пяти рабочих дней с момента подписания Смотровой справки принять Апартамент, подписав Акт приема-передачи Апартамента.

2.7. При уклонении Дольщика от принятия Апартамента Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Апартамента Дольщику, вправе составить односторонний акт о передаче Апартамента. При этом обязательства по несению расходов на содержание Апартамента, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Апартамента, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Апартамента.

Статья 3. КАЧЕСТВО АПАРТАМЕНТА И ОБЪЕКТА

3.1. Застройщик обязан передать Дольщику Апартамент, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его

создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящей в его состав Апартаментов техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

3.2. Гарантийный срок на Апартамент, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет и начинается со дня передачи Апартаментов Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, материалы и комплектующие, входящие в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и начинается со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

3.3. В случае, если Апартамент построена Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают Апартамент непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, не превышающий 3 месяцев;
- 2) соразмерного уменьшения Цены Договора;
- 3) возмещения расходов Дольщика на устранение недостатков.

3.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Апартаментов и Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа таких Объекта и Апартаментов или входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Апартаментов и Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Застройщик также не несет ответственности за недостатки (дефекты) Апартаментов и Объекта в целом, если Дольщиком в процессе эксплуатации Апартаментов были изменены существующие на дату выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию проектные характеристики Апартаментов.

Статья 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, нормативными требованиями, проектной декларацией и настоящим Договором, в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Дольщиком.

4.1.2. Принимает от Дольщика в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Апартаментов.

4.1.3. Обеспечить работу приемочной комиссии и осуществить ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

4.1.4. Обеспечить качество Апартаментов и Объекта согласно настоящему Договору и проектной документации, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим Договором.

4.1.5. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с уменьшением общей площади Апартаментов, указанной в п.1.2. Договора, Застройщик обязан в соответствии с п.5.5. Договора вернуть Дольщику излишне уплаченную сумму денежных средств.

4.1.6. При надлежащем исполнении Дольщиком всех обязательств по настоящему Договору, передать Дольщику Апартамент по акту приема-передачи. При этом Стороны согласились, что передача Апартаментов может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию. Застройщик считается исполнившим свое обязательство по передаче Апартаментов с момента подписания двустороннего Акта приема-передачи Апартаментов, либо при наступлении обстоятельств, указанных в пункте 2.6. Договора.

4.1.7. Передать Дольщику инструкцию по эксплуатации Апартаментов, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке

службы объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.1.8. Возместить Застройщику:

4.1.8.1. Затраты, понесенные на обеспечение поставки коммунальных услуг в Апартамент (энерго-, электро-, тепло-, водо- снабжения и водоотведения) с момента (даты) подписания Акта приема-передачи Апартамента. Первое начисление производится за один календарный месяц с даты подписания Акта приема-передачи Апартамента. Объем возмещаемых Застройщику затрат исчисляется исходя из общей площади Апартамента и пропорциональной ей доле в общем имуществе Объекта.

Стороны признают, что приемкой Апартамента по Акту приема-передачи Дольщик получает Апартамент в пользование и владение, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг энерго-, электро-, тепло-, водо-снабжения и водоотведения, обеспеченных Застройщиком.

После регистрации права собственности на Апартамент, Дольщик вносит плату за услуги, указанные выше, в качестве оплаты коммунальных услуг в предусмотренном законом порядке.

4.1.8.2. Затраты на эксплуатационные услуги, связанные с содержанием и охраной общего имущества Объекта, начиная с даты подписания Акта приема-передачи Апартамента. Стоимость эксплуатационных услуг, подлежащих оплате Дольщиком, рассчитывается исходя из тарифов, которые будут установлены организацией, осуществляющей эксплуатацию Объекта, на момент оплаты.

4.1.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Апартамента до его передачи Дольщику несет Застройщик.

4.1.10. Застройщик обязан предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства Объекта.

4.1.11. В срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты исполнения Дольщиком обязательств, указанных в п.4.2.10. Договора, и обязательств по открытию аккредитива согласно п.5.1. Договора, обратиться в установленном порядке в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Уплатить Долевой взнос (Цену Договора) в полном объеме в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.2.2. Принять Апартамент по Акту приёма-передачи в срок и в порядке, установленными в разделе 2 настоящего Договора.

4.2.3. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом расходы по регистрации договора уступки прав требований по настоящему Договору несет Дольщик. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.2.4. Не производить перепланировку, в т.ч. перенос или снос перегородок, дверных проёмов, остекление балконов, лоджий и террас, а также не менять места расположения сан. узлов, кухонь, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электропроводка в Апартаментах без согласования с Застройщиком до момента регистрации права собственности.

4.2.5. Заключить до подписания Акта приема-передачи Апартамента договор на техническое обслуживание и технический контроль за строительно-отделочными работами в Апартаментах с организациями, осуществляющими обслуживание Объекта.

4.2.6. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей площади Апартамента, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму до подписания Акта приема-передачи.

4.2.7. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Апартамента, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта со дня подписания с Застройщиком Акта приема-передачи Апартамента, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.7. настоящего Договора.

4.2.8. Нести все расходы по содержанию Апартамента и Объекта со дня передачи Апартамента в порядке, установленном законодательством РФ.

4.2.9. Своевременно письменно извещать Застройщика об изменении своего адреса и (или) адресов лиц, которым вручаются уведомления и иная корреспонденция, имеющая отношение к Договору. В случае

отсутствия такого извещения уведомления и иная корреспонденция отправляются Застройщиком по адресу, указанному в статье 10 Договора и считаются сделанными Застройщиком надлежащим образом, хотя бы адресат более не проживал или не находился по адресу, указанному в Договоре.

4.2.10. Дольщик обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, предоставить Застройщику документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

Статья 5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1. В соответствии с настоящим Договором Долевой взнос (Цена Договора) представляет собой сумму денежных средств, оплачиваемых Дольщиком для строительства (создания) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг и затрат (вознаграждение) Застройщика.

Денежные средства Дольщика, оплачиваемые Застройщику по настоящему Договору, относятся к средствам целевого финансирования, не являются доходом Застройщика (пп. 14 п. 1 ст. 251 Налогового Кодекса Российской Федерации), не подлежат обложению НДС по основаниям, указанным в пп. 1 п. 2 ст. 146.

Размер Долевого взноса составляет **00 000 000 () рублей 00 копеек. НДС не облагается.** Счет-фактуру Застройщик Дольщику не выставляет и не предоставляет. Размер Долевого взноса может быть изменен в случае, предусмотренном в п. 5.2. Договора.

Дольщик обязан внести Долевой взнос на расчетный счет или в кассу Застройщика в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору.

Первый платеж, указанный в Графике оплаты (Приложение № 3 к настоящему Договору) Дольщик оплачивает в следующие сроки и в следующем порядке.

Не позднее следующего дня за подписанием настоящего Договора, Дольщик открывает в _____, БИК _____, Кор./счет № _____ (далее – «Банк-эмитент») безотзывный, покрытый и безакцептный аккредитив в сумме **00 000 000,00 ()** рублей 00 копеек. Комиссии и расходы по аккредитиву оплачивает Дольщик по тарифам Банка. Подтверждением открытия аккредитива будет являться письменное извещение Банка об открытии аккредитива в пользу Застройщика с копией аккредитива.

Извещение Застройщика (Получателя по аккредитиву) и Дольщика (Плательщика по аккредитиву) об открытии и исполнении аккредитива осуществляется Банком путем письменного уведомления, переданного лично в руки представителю Застройщика и Дольщику соответственно.

Срок действия аккредитива – до « » _____ 2017 г. (плюс три месяца)

Условие оплаты аккредитива (перечень и характеристика документов, представляемых Получателем (Застройщиком), и требования к оформлению указанных документов): Оригинал Описи документов, принятых для оказания государственных услуг, Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг, подтверждающей передачу на государственную регистрацию ДОГОВОРА № _____-ВО/2017 участия в долевом строительстве от _____, заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «ЭКОБАЛТ» и _____.

По предоставлению вышеуказанных документов в течение 3 (трех) банковских дней будет произведен платёж по перечислению суммы аккредитива на счет Застройщика № _____, открытый в _____.

Вид сделки, по которому предоставляется Опись документов, принятых для оказания государственных услуг, – регистрация договора участия в долевом строительстве № _____-ВО/2017 от _____ г., сторонами которого являются ООО «ЭКОБАЛТ» и _____.

Долевой взнос может быть оплачен досрочно, но не ранее даты регистрации настоящего Договора.

Размер Долевого взноса (Цена Договора) может быть изменен по соглашению Сторон путем подписания двустороннего дополнительного соглашения к настоящему Договору. В случаях, предусмотренных п. 5.2. настоящего Договора, подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

5.2. Если в результате проведения замеров Апартаментов уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая площадь Апартаментов больше либо меньше, более чем на один метр, указанной в п.1.2. Договора общей площади Апартаментов, то Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади - **000 000 () рублей 00 копеек за один квадратный метр. НДС не облагается.**

5.3. Окончательная стоимость Апартаментов определяется Сторонами в акте приема - передачи Апартаментов, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего

Договора.

5.4. Датой выполнения Дольщиком своих обязательств по внесению денежных средств (п.п. 5.1., 5.2. Договора) считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка, а в случае оплаты наличными денежными средствами – дата выписки приходного кассового ордера.

Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Дольщику является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, а в случае возврата наличных денежных средств – дата выписки расходного кассового ордера. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Дольщик заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства.

Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом №214-ФЗ.

5.5. При исполнении Дольщиком своих обязательств по внесению денежных средств, сумма произведенного платежа погашает, прежде всего неустойку (пени, штрафы), подлежащие оплате Дольщиком в связи с нарушением условий договора, а затем – основную сумму долга.

5.6. В случае если в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору уплата Долевого взноса должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в соответствии со статьей 7 настоящего Договора.

В случае, если уплата Долевого взноса должна производиться Дольщиком путем уплаты нескольких периодических платежей, то нарушение Дольщиком срока внесения таких платежей более трех раз в течение двенадцати месяцев независимо от срока просрочки или просрочка внесения очередного платежа более чем два месяца, являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии со статьей 7 Договора.

5.7. Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Дольщика денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Апартаментов. Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1 и 2 ст. 18 и ч. 1 и 2 ст. 18.1 Закона №214-ФЗ.

Статья 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.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором неустойку (пеню) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения Дольщиком установленного настоящим Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного статьей 5 настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказать от исполнения настоящего Договора.

6.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.4. Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

6.4. В случае нарушения Дольщиком условий п.4.2.4. Договора, последний возмещает Застройщику убытки в размере сметной стоимости восстановительного ремонта Апартаментов, рассчитанной Застройщиком.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения 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.

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

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

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

6.7. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны противоправными действиями другой Стороны.

Статья 7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор и уступка прав требования по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним.

7.2. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по нему.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.4. Расторжение заключенного Договора в результате одностороннего отказа Дольщика или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, прямо предусмотренных статьей 9 Закона №214-ФЗ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

Статья 8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры по настоящему Договору рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8.2. При невозможности устранить разногласия, все споры передаются в суд.

Статья 9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и прошли государственную регистрацию.

9.2. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего Договора, предшествующая подписанию настоящего Договора, утрачивает силу с момента подписания Договора и не может быть принята во внимание при толковании условий Договора и выяснении истинной воли сторон.

9.3. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в

настоящем договоре, считается отправленным надлежаще.

9.4. Дольщик самостоятельно и за свой счет производит оформление права собственности на Апартамент с момента открытия регистрирующим органом государственной регистрации прав на Объект. Застройщик может принять на себя обязанности по представлению интересов Дольщика при регистрации его права собственности на Апартамент на основании отдельного договора. Дольщик приобретает объект долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

9.5. В отношении своих персональных данных Дольщик, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.6. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

9.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.8. По всем вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.9. Настоящий Договор подписан в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, два для Дольщика, один для предоставления в регистрирующий орган.

Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1 – Характеристики Объекта и состояния Апартамента на 2 листах.
- Приложение № 2 – Расположение Апартамента и ее границы на 1 листе.
- Приложение № 3 - График оплаты Долевого взноса на 1 листе.

Статья 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«ЗАСТРОЙЩИК»

ООО «ЭКОБАЛТ»

Юридический адрес: 197110, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Вязовая, д.10

ИНН: 7810260828 КПП: 781301001

Расчетный счет: 40702810555000166556

Банк: Северо-Западный банк Сбербанка РФ, г. Санкт-Петербург

Корр. счет: 30101810500000000653 БИК: 044030653

тел./факс (812) 703-47-99

E-mail: info@sredniy87.ru

Генеральный директор _____ /Кравцов В.Г./

М.П.

«ДОЛЬЩИК»

Гражданин(ка) Российской Федерации ФИО, пол – _____, _____ года рождения, место рождения: _____, имеющий(ая) паспорт: _____, выданный _____ г.

_____ код подразделения: _____, зарегистрированный(ая) по адресу: г. _____.

Ф.и.о.

подпись

Характеристики Объекта и состояния Апартаментов

Описание дома	
<i>Конструкция дома</i>	
<i>Фасады</i>	
<i>Остекление</i>	
<i>Отделка внутренних помещений</i>	
<i>Система безопасности</i>	
<i>Вентиляция</i>	
<i>Пожарная сигнализация</i>	
<i>Электроснабжение</i>	
<i>Система очистки воды</i>	
<i>Холодное водоснабжение</i>	
<i>Теплоснабжение, горячая вода</i>	
<i>Лифты</i>	
<i>Отопление</i>	
<i>Телевидение и телефония</i>	

<i>Межкомнатные перегородки</i>	
<i>Двери</i>	
<i>Инженерные сети и санприборы</i>	

«Застройщик»:

«Дольщик»:

_____ /Кравцов В.Г./
М.П.

_____ /./

Расположение Апартаментов и ее границы.

План Апартаментов на _____ этаже



«Застройщик»:

«Дольщик»:

_____ /Кравцов В.Г./
М.П.

_____ /./

График оплаты Долевого взноса

Дольщик производит оплату Долевого взноса по следующему графику:

№ п/п	Дата (срок) платежа	Сумма платежа, рубли РФ
1.	Путем открытия аккредитива в соответствии с п. 5.1 Договора	00 000 000,00
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
	Итого:	00 000 000,00

«Застройщик»:

«Дольщик»:

_____/Кравцов В.Г./
М.П.

_____/./

Исп. _____