

ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ №7/05/2019

Восемнадцатое декабря две тысячи девятнадцатого года

Город Гатчина Ленинградской области

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СтройКом», ИНН: 4705029800, ОГРН: 1054700276234, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 47 №001592810, дата государственной регистрации: 21.09.2005 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 7 по Гатчинскому району Ленинградской области, КПП: 470501001; юридический адрес: Россия, Ленинградская область, город Гатчина, ул. Чкалова, д. 77(семьдесят семь), пом.6(шесть), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Охотниковой Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а индивидуально – «Сторона», заключили настоящий ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. «Застройщик» обязуется в предусмотренный «Договором» срок построить недвижимое имущество (далее по тексту – «Объект недвижимости») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта недвижимости» передать «Дольщику» находящийся в «Объекте недвижимости» объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 «Договора» (далее по тексту – «Объект долевого строительства»), а «Дольщик» обязуется оплатить «Застройщику» обусловленную «Договором» стоимость «Объекта долевого строительства» и принять его.

1.2. «Объект долевого строительства» является жилым помещением, расположенным по адресу: Ленинградская область, город Гатчина, улица Чкалова, дом 22б (двадцать два б), квартира № _____. Индивидуальные характеристики «Объекта долевого строительства»: трехкомнатная квартира, расположенная на 1 этаже трехэтажного кирпичного дома, общей площадью _____ кв. м, жилая площадь _____ кв. м.

1.3. «Объектом недвижимости» является многоквартирный жилой дом, который расположен на земельном участке, по адресу: Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Чкалова, д. 22б (двадцать два б), и имеет следующие характеристики: количество зданий – 1, общая площадь квартир – 1133,73 кв. м, количество квартир – 14 шт., этажность – 3 этажа.

1.4. Месторасположение «Объекта долевого строительства» в «Объекте недвижимости» и план «Объекта долевого строительства» указывается в «Плане объекта долевого строительства» (Приложение №1к «Договору»), который является неотъемлемой частью «Договора».

1.5. «Застройщик» имеет земельный участок на правах аренды. Договор аренды земельного участка с жилым домом от 14 июля 2016г., зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области 29 июля 2016г. номер регистрации 47-47/016-47/016/007/2016-1604/2, 47-47/016-47/016/007/2016-1604/3, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение многоквартирного жилого дома, общая площадь 882,0 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Чкалова, д.22б,

кадастровый (или условный) номер: 47:25:0102012:14, что подтверждается Приложением №2 к «Договору» и является его неотъемлемой частью.

1.6. «Застройщик» гарантирует, что действует на основании Разрешения на строительство №РУ47-506102-43-2016, выданного Администрацией Гатчинского муниципального района Ленинградской области 23.09.2016г. Копия Разрешения на строительство является Приложением №3 к «Договору» и является его неотъемлемой частью.

1.7. Проектная декларация от 11.11.2016г., изменения в проектную декларацию от 06.08. 2018 года, изменения в проектную декларацию от 14.06.2019г., изменения в проектную декларацию от 20.07.2019г. включают в себя информацию о «Застройщике» и информацию о проекте строительства.

2. Сроки по договору

2.1. «Договор» вступает в силу от даты его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами своих обязательств по «Договору». Несоблюдение требования о государственной регистрации «Договора» влечет его недействительность.

2.2. Срок получения «Застройщиком» разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию – не позднее окончания 3 квартала 2020 года.

2.3. Дата окончания передачи «Объекта долевого строительства» - 23 сентября 2020 г.

3. Права и обязанности сторон

3.1. «Застройщик» обязуется:

3.1.1. Осуществлять строительство Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором с плановым сроком окончания работ не позднее окончания 3 квартала 2020г.

3.1.2. Использовать денежные средства, полученные от «Дольщика», по целевому назначению - строительство «Объекта недвижимости», указанного в п. 1.3 «Договора».

3.1.3. Передать «Дольщику» «Объект долевого строительства». Отделочные работы на «Объекте долевого строительства» не входят в цену «Договора» и производятся «Дольщиком» по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема - передачи «Объекта долевого строительства». При передаче «Дольщику» «Объект долевого строительства» должен быть выполнен в соответствии с проектной документацией и соответствовать следующим характеристикам:

3.1.3.1. Установлена входная дверь;

3.1.3.2. Выполнено металлопластиковое оконное заполнение;

3.1.3.3. Выполнена штукатурка внутренних стен;

3.1.3.4. Выполнена бетонная стяжка на полах;

3.1.3.5. Выполнена гидроизоляция полов в ванной комнате и туалете;

3.1.3.6. Выполнено электроснабжение с установкой выключателей и розеток;

3.1.3.7. Выполнено теплоснабжение с установкой радиаторов отопления;

3.1.3.8. Выполнено устройство точки подключения сетей водоснабжения;

3.1.3.9. Выполнено устройство точки подключения сетей канализации.

3.1.3.10. Выполнено подключение индивидуального газового котла.

3.1.4. После ввода «Объекта недвижимости» в эксплуатацию, передать полученное разрешение на ввод «Объекта недвижимости» в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.5. Обеспечить сохранность «Объекта долевого строительства» и его комплектности до передачи его по Акту приема - передачи «Дольщику».

3.1.6. Сообщать «Дольщику» по его требованию о ходе выполнения работ по строительству «Объекта недвижимости».

3.1.7. В случае если строительство (создание) «Объекта недвижимости» не может быть завершено в предусмотренный «Договором» срок, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить «Дольщику» соответствующую информацию и предложение об изменении «Договора».

3.2. «Дольщик» обязуется:

3.2.1. Производить выплаты стоимости «Объекта долевого строительства» в размере и порядке, установленных в разделе 5 «Договора».

3.2.2. После получения Сообщения от «Застройщика» о получении «Застройщиком» разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта недвижимости» и готовности «Застройщика» к передаче «Объекта долевого строительства», приступить к принятию его по Акту приема-передачи в срок указанный в Сообщении.

3.2.3. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на «Объект долевого строительства» по «Договору».

3.2.4. В случае передачи «Объекта долевого строительства» в пользование до регистрации права собственности на нее:

3.2.4.1. Не производить никаких перестроек (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с «Застройщиком», проектировщиком и государственными органами, а при производстве электромонтажных работ также с инспекцией Госэнергонадзора.

3.2.4.2. В случае аварий внутренних, тепло-, электро-, и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба недвижимости другим дольщиком) принимать все необходимые меры к устранению ущерба последствий за свой счет.

3.3. «Застройщик» вправе:

3.3.1. Без доверенности вести общие дела по предмету «Договора» и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве «Объекта недвижимости» в пределах, не затрагивающих долю «Дольщика».

3.3.2. Внести в «Объект недвижимости» и/или «Объект долевого строительства» незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства «Объекта недвижимости» в целом и «Объекта долевого строительства» в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

3.4. «Дольщик» вправе:

3.4.1. Получать от «Застройщика» информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств, в рамках соблюдения законодательства о коммерческой тайне.

3.4.2. Требовать от «Застройщика» представления документов, подтверждающих оплату стоимости «Объекта долевого строительства» по «Договору».

3.4.3. В случае если при приемке выяснится, что недостатки в «Объекте долевого строительства» являются существенными, потребовать от «Застройщика» составления Акта о недостатках «Объекта долевого строительства», в котором указывается несоответствие «Объекта долевого строительства» требованиям, предусмотренным действующим законодательством РФ и «Договором».

Существенными недостатками являются:

3.4.3.1. Существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства».

3.4.3.2. Иные недостатки, которые делают «Объект долевого строительства» непригодным для предусмотренного «Договором» использования.

4. Порядок приема - передачи

4.1. Передача «Объекта долевого строительства» «Застройщиком» и принятие его «Дольщиком» осуществляется по Акту приема - передачи «Объекта долевого строительства».

4.2. Передача «Объекта долевого строительства» осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта недвижимости».

4.3. После получения «Застройщиком» в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта недвижимости», «Застройщик» обязан передать «Объект долевого строительства» «Дольщику» не позднее предусмотренного «Договором» срока. При этом допускается досрочное исполнение «Застройщиком» обязательств по передаче «Объекта долевого строительства» «Дольщику».

4.4. «Застройщик», не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока передачи «Объекта долевого строительства», обязан направить «Дольщику» сообщение о завершении строительства (создания) «Объекта недвижимости» в соответствии с «Договором» и о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче, а также предупредить «Дольщика» о необходимости принятия «Объекта долевого строительства» в указанный в Сообщении срок и о последствиях бездействия «Дольщика», предусмотренных «Договором».

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Застройщиком» почтовому адресу или вручено «Дольщику» лично под расписку. «Дольщик», получивший сообщение «Застройщика» о завершении строительства (создания) «Объекта недвижимости» в соответствии с «Договором» и о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче, обязан приступить к его принятию в срок указанный в Сообщении.

«Дольщик» до подписания Акта приема - передачи «Объекта долевого строительства», вправе потребовать от «Застройщика» составления Акта о недостатках, в котором указывается несоответствие «Объекта долевого строительства» требованиям, указанным в п. 6.1 «Договора», и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения «Застройщика» обязанностей, предусмотренных п. 6.2 «Договора».

4.5. При уклонении «Дольщика» от принятия «Объекта долевого строительства» в предусмотренный «Договором» срок или при отказе «Дольщика» от принятия «Объекта долевого строительства» (за исключением случая по обнаружению «Дольщиком» существенных недостатков «Объекта долевого строительства») «Застройщик» по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного «Договором» для передачи «Объекта долевого строительства» «Дольщику», вправе составить односторонний Акт приема - передачи «Объекта долевого строительства».

При этом риск случайной гибели «Объекта долевого строительства» признается перешедшим к «Дольщику» со дня составления предусмотренного настоящим пунктом «Договора» одностороннего Акта приема - передачи «Объекта долевого строительства». Указанные меры могут применяться только в следующих случаях:

4.5.1. Если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Дольщиком» сообщения о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче.

4.5.2. Если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Дольщика» от его получения.

4.5.3. Отсутствия «Дольщика» по указанному им почтовому адресу.

4.6. После подписания Акта приема-передачи «Объекта долевого строительства» «Сторонами» или составления одностороннего Акта приема-передачи «Застройщиком» в соответствии с разделом 4 «Договора», «Дольщик» самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией «Объекта долевого строительства» и доли в общем имуществе «Объекта недвижимости» (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет риск случайной гибели или повреждения «Объекта долевого строительства».

4.7. Передача нижеуказанного имущества по Акту приема - передачи не производится: помещение ГРЩ, общей площадью 18,70 кв. м; помещение водомерного узла, общей площадью 23,80 кв. м; помещение теплового пункта, общей площадью 16,08 кв. м; помещения лестничных проемов и лестничных клеток, межквартирных коридоров, общей площадью 76,08 кв. м. Инженерные сооружения и коммуникации, обслуживающие более чем одного собственника принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена «Договора» на момент его заключения составляет - _____ рубля за общую площадь передаваемого «Объекта долевого строительства». НДС не облагается (пп.пп. 22 - 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ).

Стоимость 1 (одного) квадратного метра общей площади «Объекта долевого строительства» составляет _____ рублей. НДС не облагается (пп.пп. 22 - 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ).

5.2. Оплата по настоящему договору в сумме _____ рубля производится за счет собственных денежных средств «Дольщика», любым не запрещенным законом способом.

Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права требования по настоящему Договору не обременены правами третьих лиц и не являются предметом спора.

5.3. Если по результатам обмера площадь «Объекта долевого строительства» оказалась больше площади, указанной в п. 1.2 «Договора», «Дольщик» обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом п. 5.1 «Договора». Если по результатам обмера площадь «Объекта долевого строительства» оказалась меньше площади, указанной в п. 1.2 «Договора», «Застройщик» обязан возратить «Дольщику» разницу между внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства «Объекта долевого строительства».

5.4. Способ оплаты по «Договору»: передача «Дольщиком» денежных средств безналичным переводом «Застройщику», либо любые другие способы, не запрещенные действующим законодательством РФ.

6. Качество и гарантии

6.1. «Застройщик» обязан передать «Дольщику» «Объект долевого строительства», качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями «Договора».

6.2. Гарантийный срок на «Объект долевого строительства» составляет 5 (пять) лет с момента подписания Акта приема - передачи «Объекта долевого строительства».

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав «Объекта долевого строительства» и общей доли «Объекта недвижимости» составляет 5 (пять) лет с момента подписания Акта приема - передачи «Объекта долевого строительства».

6.4. «Дольщик» вправе предъявить «Застройщику» требования в связи с существенными недостатками «Объекта долевого строительства» при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на «Объект долевого строительства».

6.5. «Дольщик» вправе предъявить «Застройщику» требования в связи с существенными недостатками технологического и инженерного оборудования, входящего в состав «Объекта долевого строительства» и общей доли «Объекта недвижимости» при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на данное технологическое и инженерное оборудование.

6.6. «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) «Объекта долевого строительства», обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого «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, проведенного «Дольщиком» или привлеченными им третьими лицами.

6.7. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Квартиру не обременены, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в отношении Квартиры не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

7. Уступка прав требований

7.1. Уступка «Дольщиком» прав требований по «Договору» допускается только после уплаты им цены «Договора» или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ и «Договором».

7.2. Для уступки «Дольщиком» прав требований по «Договору» не требуется согласие «Застройщика». «Дольщик» обязан уведомить «Застройщика» в течение 3 (трех) дней по окончании регистрации перехода прав требований по «Договору» на нового дольщика.

7.3. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от «Дольщика» к новому дольщику определяется в договоре уступки прав требований.

7.4. Уступка «Дольщиком» прав требований по «Договору» допускается с момента государственной регистрации «Договора» до момента подписания «Сторонами» Акта приема - передачи «Объекта долевого строительства».

7.5. Уступка «Дольщиком» прав требований по «Договору» подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) «Объекта недвижимости», для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с «Договором», в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. Государственная регистрация договора

8.1. «Договор» подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) «Объекта недвижимости», для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с «Договором», в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Право собственности «Дольщика» на «Объект долевого строительства» подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. «Застройщик» передает разрешение на ввод в эксплуатацию «Объекта недвижимости» или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющих

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности дольщиков на «Объект долевого строительства» не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

8.4. «Дольщик», или его наследники, вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на «Объект долевого строительства», построенный (созданный) за счет денежных средств «Дольщика», в соответствии с «Договором» после подписания «Застройщиком» и «Дольщиком», или его наследниками, Акта приема - передачи «Объекта долевого строительства».

8.5. У «Дольщика» при возникновении права собственности на «Объект долевого строительства» одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в «Объекте недвижимости», которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на «Объект долевого строительства». Государственная регистрация возникновения права собственности на «Объект долевого строительства» одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

9. Ответственность сторон

9.1. «Стороны» несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по «Договору» в соответствии с «Договором» и законодательством России.

9.2. Неустойка по «Договору» выплачивается только на основании обоснованного письменного требования «Сторон».

9.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по «Договору» «Сторона», не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства по «Договору», обязана возместить в полном объеме причиненные убытки другой «Стороне», предусмотренные законодательством РФ.

9.4. Ответственность «Застройщика»:

9.4.1. В случае нарушения предусмотренного «Договором» срока передачи «Застройщиком» «Объекта долевого строительства», «Застройщик» уплачивает «Дольщику» неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены «Договора» за каждый день просрочки.

9.4.2. В случае существенного нарушения требований к качеству «Объекта долевого строительства» или не устранения выявленных недостатков, указанных в действующем законодательстве РФ или в «Договоре», в установленный «Дольщиком» разумный срок, «Застройщик» уплачивает «Дольщику» неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены «Договора» за каждый день просрочки.

9.4.3. В случае нарушения «Застройщиком» срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса «Застройщик» уплачивает «Дольщику» проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных «Дольщиком». Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата «Застройщиком» денежных средств «Дольщику» или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня

возврата денежных средств «Застройщиком» «Дольщику» или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса.

9.5. Ответственность «Дольщика»:

9.5.1. В случае нарушения установленного «Договором» срока внесения платежа «Дольщик» уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10. Основания и порядок расторжения договора

10.1. «Договор» может быть расторгнут по соглашению «Сторон», а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из «Сторон» по основаниям, предусмотренным законодательством.

10.2. Расторжение «Договора» в одностороннем порядке производится только по письменному требованию «Сторон» в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения «Стороной» такого требования.

10.3. По требованию «Дольщика» «Договор» может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим законодательством РФ:

10.3.1. Прекращения или приостановления строительства (создания) «Объекта недвижимости», в состав которого входит «Объект долевого строительства», при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный «Договором» срок «Объект долевого строительства» не будет передан «Дольщику».

10.3.2. Существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) «Объекта недвижимости», в состав которого входит «Объект долевого строительства», в том числе существенного изменения размера «Объекта долевого строительства».

10.3.3. Нарушения «Застройщиком», предусмотренного п. 3.1.2 «Договора» целевого использования денежных средств, уплачиваемых «Дольщиком».

10.4. В случаях одностороннего отказа «Дольщика» от исполнения «Договора», а также судебного расторжения «Договора» «Дольщиком», и случаях одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения «Договора» по основаниям, связанным с просрочкой платежей «Дольщиком», «Застройщик» обязан возвратить денежные средства, уплаченные «Дольщиком» в счет цены «Договора», в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

Если в указанный срок «Дольщик» не обратился к «Застройщику» за получением денежных средств, уплаченных «Дольщику» в счет цены «Договора», «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Дольщику».

10.5. «Договор» считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения «Договора». Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении «Договора» может быть представлено одной из «Сторон» «Договора» с приложением документов, подтверждающих расторжение «Договора». В случае, если «Сторона» «Договора» в одностороннем порядке отказалась от исполнения «Договора», к заявлению прилагается копия уведомления другой «Стороны» «Договора» об одностороннем отказе от исполнения «Договора» в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении «Договора» в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении «Договора», заверенная в установленном порядке судом.

10.6. В случае расторжения/признания недействительным настоящего Договора по любому основанию, возврат Застройщиком уплаченных Дольщиком по настоящему Договору денежных средств осуществляется 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» путем перечисления указанных денежных средств на счет Дольщика.

11. Разрешение споров из договора

11.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из «Договора» является для «Сторон» обязательным.

11.2. Претензионные письма направляются «Сторонами» нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению «Сторон», указанным в п. 16 «Договора».

11.3. Направление «Сторонами» претензионных писем иным способом, чем указано в п. 9.2 «Договора» не допускается.

11.4. Срок рассмотрения претензионного письма составляет 10 (десять) рабочих дней со дня получения последнего адресатом.

11.5. Споры из «Договора» разрешаются в судебном порядке предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

12. Форс-мажор

12.1. «Стороны» освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по «Договору» в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от «Сторон» обстоятельств.

12.2. «Сторона», которая не может выполнить обязательства по «Договору», должна своевременно, но не позднее 5 (пяти) календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую «Сторону», с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

12.3. «Стороны» признают, что неплатежеспособность «Сторон» не является форс-мажорным обстоятельством.

13. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору.

13.1. Залог обеспечивается в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального Закона №214 от 30.12.2004.

13.2. Ответственность за исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства осуществляется путем уплаты обязательных отчислений (взносов) застройщика в государственный компенсационный фонд.

14. Прочие условия

14.1. «Стороны» не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста «Договора» полностью соответствует действительному волеизъявлению «Сторон».

14.2. Вся переписка по предмету «Договора», предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения «Договора».

14.3. Дольщик дает свое согласие на продажу и эксплуатацию помещений в подвальном этаже строящегося Объекта недвижимости на усмотрение за цену и на условиях Застройщика, кроме помещений технического подполья, входящих в состав общего имущества Дольщиков Объекта недвижимости.

14.4. «Стороны» признают, что если какое-либо из положений «Договора» становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства,

остальные положения «Договора» обязательны для «Сторон» в течение срока действия «Договора».

14.5. «Договор» составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из «Сторон», и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

15. Список приложений

15.1. Приложение №1 - «План объекта долевого строительства» (копия).

15.2. Приложение №2– «Выписка из ЕГРИП» (копия).

15.3. Приложение №3 –«Разрешение на осуществление строительства» (копия).

16. Адреса и реквизиты сторон:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СтройКом»

ИНН 4705029800, КПП 470501001, зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Гатчинскому району Ленинградской области 21 сентября 2005 года, Свидетельство о государственной регистрации серия 47 № 001592810, основной государственный регистрационный номер 1054700276234.

Юридический адрес: 188300, Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Чкалова д.77, пом. 6
Р/с 40702810700000014452 в АО Банк «ПСКБ» г. Санкт-Петербург, к/сч 30101810000000000852
,БИК 044030852

Дольщик:

17. Подписи сторон:

17.1. От имени «Застройщика»

17.2. От имени «Дольщика»