

Договор № 2231/ [] /1
участия в долевом строительстве

Санкт-Петербург

«__» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «ГАЛС», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица на бланке серии 78 №008401166, ОГРН 1117847449367 от «21» октября 2011 года, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, бланк серия 78 №008401167 от «21» октября 2011 года, ИНН 7816523223, КПП 781601001, юридический адрес: 192102, г. Санкт-Петербург, ул. Салова, дом 61, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице гражданки Российской Федерации **Сторожевой Марины Мариновны**, действующей на основании Доверенности от 16 января 2018 года, бланк 78 АБ 3207729, зарегистрированной в реестре за № 78/180-н/78-2018-2-10, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации __, __ года рождения, место рождения: __, пол: __, паспорт __, выдан __, код подразделения: __, зарегистрированный по адресу: __, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве № 2231/ [] /1 (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Стороны пришли к соглашению, что в настоящем Договоре используются следующие основные понятия и определения:

Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Дольщиков 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 ОДС.

Объект – Многофункциональный общественно-деловой центр, две встроенные трансформаторные подстанции, планируемые к строительству на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Салова, д.61, литер А, и состоящий из:

I-го этапа строительства (корпус 1 - секции 1, 2, часть встроенно-пристроенных к корпусу помещений и часть подземной автостоянки на 27 машино-мест),

II-го этапа строительства (корпус 1 – секции 3, 4, часть встроенно-пристроенных к корпусу помещений и часть подземной автостоянки на 31 машино-место),

III-го этапа строительства (корпуса 2, 3, 4, 5, часть подземной автостоянки на 212 машино-мест).

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 23258 квадратных метров, кадастровый №78:13:0733504:15, назначение: земли населенных пунктов. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании разделительного баланса от 18.07.2011 года, утвержденного Решением внеочередного общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью «Грузовое автотранспортное предприятие №1» Протокол №1/2011 от 18.07.2011 года и Расшифровки от 12.12.2011 года к Разделительному балансу от 18.07.2011 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу «19» января 2012 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации №78-78-36/081/2011-314.

Объект долевого строительства – нежилое помещение (далее – «ОДС»), определяемое в соответствии с Приложениями №1 и №2 к настоящему Договору, общее имущество в Объекте, подлежащее передаче Дольщику в оговоренные в Договоре сроки после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этапа строительства или Объекта в целом, и входящее в состав указанного этапа строительства или Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Дольщика.

ОДС расположен в Объекте в секции № [] корпуса № [] этажностью – 19 этажей (в том числе, 1 этаж подземный); общая площадь Объекта 157466 кв.м; материал наружных стен: кирпич (толщиной 250 мм), газобетон (толщиной 250 мм.), монолитный железобетон (толщиной 180 мм); утеплитель Rockwool толщиной 100-150 мм, система вентилируемого фасада или тонкослойная штукатурка, поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные (толщиной 200 мм); класс энергоэффективности – В, «Высокий»; сейсмостойкость – «-----».

ОДС является нежилым помещением, расположенным на [] этаже, общая площадь ОДС [] кв.м, в том числе, прихожая (коридор) площадью [] кв.м, гардеробная площадью [] кв.м, санузел площадью [] кв.м, комната площадью [] кв.м, кухня площадью [] кв.м, балкон с коэффициентом 0,3 (лоджия с коэффициентом 0,5) приведенной площадью [] кв.м.

Закон №214-ФЗ – Федеральный закон от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», со всеми изменениями и дополнениями, применимыми к отношениям Сторон по настоящему Договору.

1.2. Строительство Объекта ведется Застройщиком на основании Разрешения на строительство № 78-17015820-2014 от 18.12.2014 года, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.3. Настоящим Дольщик подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и о проекте строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) объекты I-го этапа строительства или Объект в целом, и в оговоренные сроки после получения разрешения на ввод в эксплуатацию I-го этапа строительства или Объекта в целом передать Дольщику ОДС, указанный в Приложении №1 к настоящему Договору, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять ОДС.

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 ОДС в виде конкретного помещения, а также право общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

2.3. Характеристика ОДС определяется в Приложениях №1, №2 и №4 к настоящему Договору.

2.4. Общая площадь ОДС в Объекте определяется в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации как сумма площадей всех помещений, входящих в ОДС и площадей балконов с коэффициентом 0,3 и площадей лоджий с коэффициентом 0,5 (в случае если они предусмотрены проектной документацией).

2.5. Фактическая площадь ОДС – площадь ОДС, определяемая в соответствии с технической инвентаризацией помещений на основании данных обмера Департамента кадастровых работ ГУП «ГУИОН» или иного уполномоченного органа.

2.6. Расположение ОДС в Объекте отражено и выделено цветом на плане этажа, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 2 к настоящему Договору).

2.7. Номер ОДС, указанный в настоящем Договоре, определен согласно условному номеру. Фактическая нумерация будет присвоена на основании технической инвентаризации Объекта, проведенной Департаментом кадастровых работ ГУП «ГУИОН» или иного уполномоченного органа.

2.8. Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию **I-го этапа строительства Объекта – II квартал 2019 года**. Настоящим Стороны пришли к соглашению, что планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию продлевается соразмерно сроку, на который будет продлен срок действия указанного в п. 1.2 настоящего Договора разрешения на строительство в случае его продления Застройщиком в установленном порядке, а также может быть перенесен на основании Распоряжения Комитета по строительству, или Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга или иного уполномоченного органа исполнительной власти.

2.9. Передача ОДС Дольщику осуществляется Застройщиком не позднее 6 (Шести) месяцев с даты получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию I-го этапа строительства или Объекта в целом и на дату заключения настоящего Договора планируется не позднее «31» декабря 2019 года (включительно). Настоящим Стороны пришли к соглашению, что срок передачи ОДС продлевается соразмерно сроку, на который будет продлен планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию и/или срок действия указанного в п. 1.2 настоящего Договора разрешения на строительство, а также может быть продлен в иных случаях, в том числе указанных в п. 9.2 настоящего Договора.

Дольщик получает право доступа в ОДС с момента единовременного подписания:

- Сторонами - Акта приема-передачи ОДС с инструкцией по эксплуатации помещений,
- Дольщиком с управляющей компанией - договора и необходимых документов на организацию управления Объектом, обеспечение и оплату коммунальных и иных услуг по техническому обслуживанию и содержанию ОДС и общего имущества в Объекте.

2.10. Настоящим Дольщик подтверждает, что настоящий Договор заключен в отношении ОДС, являющегося нежилым помещением, которое будет и/или может использоваться Дольщиком для осуществления предпринимательской деятельности после получения его по Акту приема-передачи, и в любом случае не будет использоваться Дольщиком исключительно для личных, семейных и домашних нужд.

3. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от «30» декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту – «Закон №214-ФЗ»).

3.2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

3.2.1. Земельный участок площадью 23 258 квадратных метров, кадастровый №78:13:0733504:15, назначение: земли населенных пунктов, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Разделительного баланса от 18.07.2011 года, утвержденного Решением внеочередного общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью «Грузовое автотранспортное предприятие №1», Протокол №1/2011 от 18.07.2011 года, и Расшифровки от 12.12.2011 года к Разделительному балансу от 18.07.2011 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу «19» января 2012 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации №78-78-36/081/2011-314.

3.2.2. Разрешение на строительство № 78-17015820-2014 от 18.12.2014 года, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

3.2.3. Проектная декларация, содержащая информацию о Застройщике и о проекте строительства, с которой Дольщик ознакомлен перед заключением настоящего Договора.

4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

4.1. После завершения строительства I-го этапа строительства Объекта и получения Разрешения на ввод I-го этапа строительства Объекта в эксплуатацию при условии выполнения Дольщиком всех условий настоящего Договора Дольщик получает ОДС в оговоренные в Договоре сроки по Акту приёма-передачи для оформления в собственность.

4.2. Застройщик обязуется передать Дольщику ОДС по Акту приёма-передачи не позднее 6 (Шести) месяцев с даты получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию I-го этапа строительства Объекта. При уклонении Дольщика от приемки ОДС по каким-либо необоснованным причинам, Застройщик имеет право составить Акт приёма-передачи в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Право собственности на ОДС возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права

в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно при регистрации права собственности на ОДС у Дольщика возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на ОДС. Любые иные помещения, расположенные вне ОДС, в том числе технического, подсобного, вспомогательного и прочего назначения, а также вне иных Объектов долевого строительства, и не относящиеся к общему имуществу Объекта, не являются предметом настоящего Договора.

4.4. Дольщик самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на ОДС.

4.5. Подписанием настоящего Договора Дольщик в соответствии с частью 7 статьи 13 Закона №214-ФЗ дает свое согласие Застройщику на передачу в залог третьим лицам земельного участка, указанного в п. 3.2.1 настоящего Договора, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Объекта, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств третьих лиц (в том числе, но не исключительно по договорам займа, кредита) для строительства Объекта согласно Разрешению на строительство, указанному в п.3.2.2 настоящего Договора, в том числе на передачу такого имущества в залог Банку в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых Банком Застройщику на строительство Объекта.

4.6. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает свое согласие на изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п.3.2.1 настоящего Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на раздел земельного участка, его межевание и совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях.

4.7. Подписывая настоящий Договор, Дольщик дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на земельном участке, указанном в п.3.2.1 настоящего Договора, других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ указанного земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же на прекращение залога в отношении вновь образованных участков на которых не будет размещаться (строиться) Объект, на залог права собственности на земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном земельном участке.

4.8. Подписанием настоящего Договора Дольщик выражает свое согласие на прекращение права залога в отношении вновь образованных (на основании утвержденного/подлежащего утверждению проекта межевания) земельных участков, не занятых Объектом.

Дольщик подтверждает, что ознакомлен с тем, что на имя Застройщика зарегистрировано право собственности на расположенные в границах земельного участка, указанного в пункте 3.2.1 настоящего Договора, следующие объекты недвижимости (далее – «Здания»):

Административно-производственный корпус, назначение: нежилое, этажность: 1-4, подземная этажность: 1, общая площадь: 5020,4 кв.м, адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Салова, д. 61, лит. А, кадастровый (или условный) номер: 78:13:7335Г:5:55, принадлежащий Застройщику на основании Разделительного баланса от 18.07.2011 года, утвержденного Решением внеочередного общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью «Грузовое автотранспортное предприятие №1», Протокол №1/2011 от 18.07.2011 года; Расшифровки от 12.12.2011 года к Разделительному балансу от 18.07.2011 года, что подтверждается Свидетельством (бланк серия 78-АЖ № 447918) о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «19» января 2012 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации №78-78-36/138/2011-279;

Склад агрегатов и химикатов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 498,9 кв.м, инв. № б/н, лит. Б, адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Салова, д. 61, лит. Б, кадастровый (или условный) номер: 78:13:7335Г:5:36, принадлежащий Застройщику на основании Разделительного баланса от 18.07.2011 года, утвержденного Решением внеочередного общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью «Грузовое автотранспортное предприятие №1» Протокол №1/2011 от 18.07.2011 года; Расшифровки от 12.12.2011 года к Разделительному балансу от 18.07.2011 года, что подтверждается Свидетельством (бланк серия 78-АЖ № 447919) о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «19» января 2012 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации №78-78-36/138/2011-280;

Здание котельной, назначение: нежилое, этажность: 2, общая площадь: 953,7 кв.м, адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Салова, д. 61, лит. В, кадастровый (или условный номер): 78:13:7335Г:5:46, принадлежащее Застройщику на основании Разделительного баланса от 18.07.2011 года, утвержденного Решением внеочередного общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью «Грузовое автотранспортное предприятие №1» Протокол №1/2011 от 18.07.2011 года; Расшифровки от 12.12.2011 года к Разделительному балансу от 18.07.2011 года, что подтверждается Свидетельством (бланк серия 78-АЖ № 447927) о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «19» января 2012 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации №78-78-36/081/2011-316;

Приемный пункт автомашин, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 634,5 кв.м, адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Салова, д. 61, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 78:13:7335Г:5:3, принадлежащий Застройщику на основании Разделительного баланса от 18.07.2011 года, утвержденного Решением внеочередного общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью «Грузовое автотранспортное предприятие №1» Протокол №1/2011 от 18.07.2011 года; Расшифровки от 12.12.2011 года к Разделительному балансу от 18.07.2011 года, что подтверждается Свидетельством (бланк серия 78-АЖ № 447922) о государственной регистрации права, выданным Управлением

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «19» января 2012 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о регистрации №78-78-36/081/2011-315,

которые подлежат демонтажу и уничтожению в рамках строительства Объекта, и настоящим Дольщик дает свое согласие на демонтаж указанных Зданий и на уменьшение предмета залога в связи с демонтажом Зданий, в том числе посредством прекращения залога (ипотеки) в отношении указанных Зданий.

4.10. В случае необходимости и/или по запросу Застройщика, Дольщик обязуется предоставить нотариально заверенное согласие на совершение вышеуказанных действий, а также предоставить заявление (заявления) в компетентные органы, в том числе в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты получения соответствующего запроса Застройщика.

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

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) ОДС, согласована Сторонами и определена в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Цена Договора складывается из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) ОДС и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Сумма вознаграждения Застройщика за оказание услуг по организации строительства определяется по окончании строительства (в момент передачи ОДС Дольщику) как разница между Ценой Договора (инвестиционным взносом Дольщика) и фактическими расходами на строительство ОДС (пропорционального отношению общей площади передаваемого Дольщику ОДС к общей площади Объекта), с учетом положений пункта 5.4 настоящего Договора.

5.2. Цена Договора подлежит оплате Дольщиком в сроки, согласованные в настоящем Договоре. С момента оплаты Дольщиком цены Договора в полном размере Дольщик приобретает право на последующее получение в собственность ОДС и доли в праве собственности на общее имущество в Объекте.

Расчёты между Дольщиком и Застройщиком по настоящему Договору производятся в форме получения Застройщиком платежа по аккредитиву в следующем порядке:

Дольщик открывает безотзывный, покрытый, оплачиваемый без акцепта уполномоченного лица аккредитив в банке АО «Альфа-Банк» (далее Банк) не позднее « » 2018 года, на сумму денежных средств в размере () рублей копеек.

Банком-получателем средств по аккредитиву является ПАО «Банк «Санкт-Петербург».

Плательщиком по аккредитиву выступает Заемщик (Дольщик), а получателем Застройщик.

Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Банка уведомления об открытии аккредитива в адрес получателя (Застройщика).

5.2.1. Условием исполнения аккредитива является представление Застройщиком исполняющему банку подлинника настоящего Договора с отметкой о его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. Оплата Банком аккредитива в пользу Застройщика производится в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты предоставления Застройщиком подлинника настоящего Договора.

Срок аккредитива - 120 (Сто двадцать) рабочих дней.

5.2.2. Закрытие аккредитива в исполняющем банке производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет Застройщика, указанный в п.15 Договора;
- по истечении срока аккредитива, указанного в п. 5.2.1 Договора;
- при отказе Застройщика от использования аккредитива до истечения срока его действия.

5.2.3. Расходы по оплате аккредитива Стороны несут в следующем порядке: комиссию банка-эмитента и комиссию исполняющего банка оплачивает Дольщик.

5.2.4. Денежные средства должны оплачиваться в рублях, в размере, сроки и в порядке, указанные в п.п. 5.1.-5.2. Договора.

Обязанность Дольщика по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 5.1. Договора, на расчетный счет Застройщика в полном объеме (после государственной регистрации Договора).

Дольщик подтверждает, что ознакомлен и согласен с тем, что после государственной регистрации Договора Застройщик вправе в любое время, в том числе, до истечения срока, указанного в п. 5.2 Договора, направить в банк АО «Альфа-Банк» оригинал Договора с отметкой о его государственной регистрации в целях оплаты аккредитива в соответствии с п. 5.2.1. Договора.

5.3. Цена Договора и/или график платежей по Договору могут быть изменены по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также в иных случаях, не противоречащих законодательству Российской Федерации.

5.4. Денежные средства Дольщика, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с Законом №214-ФЗ и настоящим Договором.

Денежные средства Дольщика, уплаченные по Договору, направляются на возмещение затрат Застройщика на

строительство (создание) ОДС и на оплату услуг Застройщика.

Денежные средства участника долевого строительства, уплаченные по Договору на возмещение затрат Застройщика, расходуются Застройщиком для нужд ведения строительства, в частности, но не ограничиваясь: на приобретение земельного участка, его содержание, уплату земельного налога; на получение во временную аренду и на оплату аренды земельных участков согласно проекту организации строительства; на сбор исходных данных для проектирования; на инженерно-экологические, инженерно-геодезические и инженерно-геологические изыскания; на разработку проектной документации; на проведения экспертизы проектной документации и инженерных изысканий; на оплату технологического присоединения к городской инженерной инфраструктуре; на оплату агентских услуг по продаже объектов недвижимости; на рекламу Объекта; на маркетинг; на создание электронного сайта Объекта с обеспечением удаленного видеонаблюдения за ходом строительства Объекта или этапа строительства; на оплату и эксплуатацию объектов социальной инфраструктуры, строящихся в городе Санкт-Петербурге с участием Застройщика на основании договора между Застройщиком и органом исполнительной власти Санкт-Петербурга; на возмещение затрат Застройщика на строительство или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры (на основании договоров и соглашений, заключенных с исполнительными органами государственной или муниципальной власти), передаваемых на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность, уплату процентов по целевым кредитам на их строительство или реконструкцию; на уплату процентов по банковским кредитам; внесение денежных средств в фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости; на авторский и технический строительный надзор; на подготовку земельного участка под строительство Объекта; на природоохранные мероприятия, связанные со строительством Объекта или этапа строительства; на охрану строительной площадки и охрану построенного Объекта или этапа строительства до момента передачи помещений всем дольщикам; на строительство Объекта и благоустройство прилегающей территории; на техническую инвентаризацию Объекта и земельного участка; на контрольно-исполнительную съемку; на комплекс мероприятий по получению Разрешения на ввод; на эксплуатацию Объекта (или этапа строительства) до момента передачи всех помещений Дольщикам; на подготовку и обучение персонала по эксплуатации Объекта; на возмещение накладных расходов Застройщика; на возмещение иных затрат, связанных со строительством Объекта (этапа строительства) или связанных с подготовкой и эксплуатацией Объекта (этапа строительства), предусмотренные действующим законодательством РФ, в частности, ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в редакции, применимой к отношениям Сторон по настоящему Договору, а также вознаграждение Застройщика.

Денежные средства Дольщика, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению. При этом под услугами Застройщика понимаются, в частности, но не ограничиваясь:

- управленческие расходы Застройщика;
- страхование рисков строительно-монтажных работ;
- коммерческие расходы Застройщика, в том числе расходы на 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 Объекта или этапа строительства, а также процентов по ним;
- иные расходы Застройщика, связанные с передачей Объекта Дольщику, передачей общего имущества в Объекте управляющей организации, передачей инженерных сетей ресурсоснабжающим организациям.

5.5. Если в результате проведения кадастрового учета (по данным государственного технического учета и технической инвентаризации) фактическая общая площадь ОДС превысит общую площадь ОДС, указанную в Приложении №1 к настоящему Договору более чем на 1 кв.м, цена Договора увеличивается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра ОДС. Дольщик не позднее, чем за 10 (Десять) банковских дней до подписания Акта приема-передачи ОДС производит оплату соответствующей суммы на основании письменного уведомления Застройщика, направленного совместно с документами, указанными в пункте 7.3 настоящего Договора.

5.6. Если в результате проведения кадастрового учета (по данным государственного технического учета и технической инвентаризации) фактическая общая площадь ОДС окажется меньше общей площади ОДС, указанной в Приложении №1 к настоящему 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) календарных дней со дня получения от Дольщика письменного заявления с указанием способа возврата. 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.

5.7. Расчетная цена одного квадратного метра ОДС согласована Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору. Расчетная цена установлена для одного квадратного метра общей площади ОДС и применяется исключительно в случаях изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или увеличении общей площади любого из Помещений.

5.8. Если в результате проведения кадастрового учета (технической инвентаризации) ОДС фактическая площадь (с понижающим коэффициентом) балкона или лоджии окажется меньше или больше их проектной площади (с понижающим коэффициентом) – цена настоящего Договора также подлежит изменению в соответствии с пунктами 5.5 и 5.6 настоящего Договора.

5.9. Стороны договорились, что существенным условием Договора считается отклонение фактической общей площади ОДС по итогам технической инвентаризации от общей площади ОДС, указанной в Договоре, более чем на 5% (Пять процентов).

5.10. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Дольщику санкций, предусмотренных Законом №214-ФЗ и разделами 9 и 10 настоящего 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.

5.11. Оплата по настоящему Договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 15 настоящего Договора, либо путем внесения наличных денежных средств (при условии, что у Застройщика имеется такая возможность). Обязательство Дольщика по оплате считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо с момента передачи наличных денежных средств.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности Дольщика:

6.1.1. Дольщик обязуется произвести оплату Цены Договора в объеме, сроки и порядке, указанные в Приложении №3 к настоящему Договору и иных разделах Договора. Уплата Цены Договора производится после государственной регистрации Договора путем внесения платежей единовременно или в установленный Договором период.

6.1.2. Стороны признают, что с приемом ОДС по Акту приема-передачи Дольщик обязуется заключить договор с управляющей компанией на организацию управления Объектом, обеспечение и оплату коммунальных и иных услуг по техническому обслуживанию и содержанию ОДС и общего имущества в Объекте, либо, в случае если указанный договор с управляющей компанией заключен Дольщиком до момента подписания Акта приема-передачи, подписать и/или утвердить предусмотренные таким договором с управляющей компанией документы, необходимые для надлежащего оказания услуг управляющей компанией, включая смету на управление. Стороны установили, что обязанность Дольщика заключить договор с управляющей компанией и подписать и/или утвердить соответствующие документы возникает, в том числе, в силу настоящего Договора.

6.1.3. Дольщик обязуется принять ОДС в порядке и сроки, указанные в настоящем Договоре.

6.1.4. 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;
- допускается частичная уступка прав и обязанностей по Договору в отношении ОДС;
- уступка прав и обязанностей по Договору с одновременным переводом долга допускается при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика;
- самостоятельно и за свой счет осуществить действия, связанные с поиском такого третьего лица и обеспечить участие последнего в процедуре оформления необходимых документов;
- обязуется предоставить Застройщику в течение 3 (Трех) календарных дней после заключения договора уступки его оригинал или нотариально заверенную копию для осуществления учета в реестре Застройщика.

6.1.5. 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 настоящий Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

6.1.6. Дольщик обязан своевременно, т.е. в течение 10 (Десяти) календарных дней, письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 15 настоящего Договора, в том числе, при изменении фамилии, места жительства, замене паспорта и т.п.

6.1.7. Дольщик обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций) ОДС до момента государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в том числе превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, изменение формы и цвета стеклянных конструкций и т.п.).

6.1.8. Дольщик вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, круг полномочий которого должен быть перечислен в нотариально удостоверенной доверенности.

6.1.9. Дольщик обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

6.1.10. Дольщик обязан уплатить Застройщику предусмотренные Договором и/или действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи ОДС.

6.1.11. 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.

6.1.12. Дольщик обязуется использовать ОДС в соответствии с его предназначением.

6.1.13. Дольщик обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи ОДС.

6.1.14. Дольщик обязан надлежащим образом выполнять все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

6.2. Права и обязанности Застройщика:

6.2.1. Застройщик вправе привлекать Дольщика к долевному участию в строительстве Объекта в объеме и на условиях, указанных в настоящем Договоре.

Застройщик обязан:

6.2.2. Обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика (оказание услуг Застройщика) собственными и/или

привлеченными силами.

6.2.3. Обеспечить координацию реализации проекта: сбор исходных данных, проектирование, подготовка земельного участка, 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.

6.2.4. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Разрешения на ввод I-го этапа строительства Объекта в эксплуатацию обязуется обеспечить передачу в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, его нотариально удостоверенную копию и/или оригинал.

6.2.5. При надлежащем исполнении Дольщиком всех обязательств по настоящему Договору, осуществить передачу ОДС по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в пункте 4.2 настоящего Договора.

При этом Стороны согласились, что Застройщик имеет право досрочной передачи ОДС, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта или этапа строительства, в котором Дольщик приобретает ОДС.

6.2.6. Предоставлять по письменному требованию Дольщика информацию о ходе строительства Объекта, в том числе путем размещения необходимой информации в сети Интернет на сайте www.valoapart.ru.

6.2.7. Передать Дольщику ОДС, соответствующий условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2.8. Обязуется надлежащим образом выполнять все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

7. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОДС. ГАРАНТИИ

7.1. Стороны установили, что Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта (или этапа строительства) является подтверждением соответствия ОДС проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также настоящему Договору.

7.2. Дольщик обязуется после окончания строительных работ и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию I-го этапа строительства Объекта принять ОДС по Акту приема-передачи в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, если только в уведомлении не указан более продолжительный срок приемки ОДС.

7.3. Уведомление о завершении строительства I-го этапа строительства Объекта и готовности ОДС к передаче с указанием срока его передачи Застройщик обязуется направить Дольщику не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до наступления срока передачи ОДС, установленного настоящим Договором, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре для направления почтовой корреспонденции, или обеспечить передачу уведомления Дольщику лично под расписку.

7.4. В случае обнаружения при осмотре ОДС 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 ОДС в срок, указанный Застройщиком.

Стороны пришли к соглашению, что устранение недоделок не является срывом Застройщиком сроков передачи ОДС Дольщику, и не дает Дольщику право на предъявление неустойки.

7.5. Дольщик обязуется при подписании Акта приема-передачи заключить договор с управляющей компанией. Бремя содержания ОДС (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 пунктом 7.8 Договора.

7.6. Стороны пришли к соглашению, что при подписании Акта приема-передачи ОДС Дольщик заключает Договор с Оператором связи, обеспечивающим предоставление Интернета, цифрового ТВ, телефонии и т.д. В дальнейшем Дольщик имеет право самостоятельно отказаться от услуг Оператора связи.

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

7.8. При уклонении Дольщика от приемки в обозначенный в пункте 7.2 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 ОДС (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.

7.9. По окончании приемки ОДС 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 собственности ОДС, при этом обязанность по оплате государственной пошлины возлагается на Дольщика.

7.10. Гарантийный срок строительно-монтажных работ для ОДС составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом Разрешения на ввод I этапа строительства Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав ОДС, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче ОДС;
- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

7.11. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа ОДС 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.

7.12. При приемке ОДС Дольщик обязан заявить о существенных недостатках Объекта, его несоответствии условиям Договора. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством ОДС, связанным со скрытыми дефектами при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.13. Стороны пришли к соглашению, что в случае необходимости признание случая в качестве гарантийного и возникновение соответствующих гарантийных обязательств у Застройщика может быть установлено путем назначения и проведения независимой экспертизы. При этом Сторона, ссылающаяся на факт наступления гарантийного случая, обязана за свой счет провести независимую экспертизу для подтверждения либо опровержения указанного обстоятельства. В том случае, если по результатам проведения экспертизы случай будет признан гарантийным, Застройщик обязан компенсировать Дольщику документально подтвержденные затраты на проведение независимой экспертизы (если затраты на проведение экспертизы были понесены Дольщиком).

7.14. Стороны пришли к соглашению, что любые требования Дольщика, касающиеся качества ОДС:

- подписываются лично Дольщиком, либо его уполномоченным представителем с приложением подтверждающих полномочия документов;
- предъявляются Застройщику в письменном виде;
- должны содержать информацию о выявленных отступлениях от условий Договора, приведших к ухудшению качества ОДС, или иных недостатках, которые делают ОДС непригодным для предусмотренного Договором использования, со ссылкой на конкретное положение Договора или иного обязательного требования, по отношению к которому выявлены несоответствия;
- должны содержать предложение Дольщика о разумном сроке устранения недостатков, который не должен быть менее 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты получения указанного требования Застройщиком.

При несоблюдении указанных выше условий соответствующее требование Дольщика может быть оставлено Застройщиком без рассмотрения и не будет считаться предъявленным Дольщиком.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным (вступившим в силу) с момента такой регистрации.

8.2. Дольщик обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения Договора предоставить представителю, указанному Застройщиком, нотариально оформленную доверенность и все необходимые документы, в том числе документ, подтверждающий оплату им государственной пошлины, для осуществления этим представителем представительских функций в государственном регистрационном органе по вопросу регистрации Договора. Застройщик обязуется в течение 14 (Четырнадцать) рабочих дней с даты Договора, при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по открытию аккредитива (если они предусмотрены настоящим Договором), подать документы для государственной регистрации настоящего Договора. В случае уклонения от предоставления документов Дольщиком, Застройщик вправе по своему усмотрению обратиться в суд с требованием о взыскании неустойки в размере 0,02% (Ноль целых два сотых процента) от Цены Договора за каждый день просрочки либо отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, направив соответствующее уведомление Дольщику, при этом Договор будет считаться расторгнутым и прекратившим свое действие со дня направления другой Стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В том случае, если до момента государственной регистрации Договора Дольщиком были внесены денежные средства в счет оплаты Цены Договора, и Договор был расторгнут Застройщиком по указанному выше основанию, Застройщик обязан осуществить возврат ранее полученных денежных средств Дольщику на основании письменного заявления Дольщика и на указанные им реквизиты.

В том случае, если в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления Застройщиком уведомления Дольщику о расторжении Договора по указанному выше основанию, Застройщик не получит от Дольщика письменных указаний относительно реквизитов перечисления денежных средств, Застройщик обязан зачислить денежные средства 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.

Стороны установили, что за период нахождения денежных средств у Застройщика неустойка (проценты) за пользование чужими денежными средствами не начисляется и не уплачивается.

8.3. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора осуществляются Сторонами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в равных долях.

8.4. 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 законодательством РФ.

8.5. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором или прекращения действия Договора в иных случаях и порядке, предусмотренном разделом 9 Договора.

9. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в порядке, предусмотренном действующим

законодательством РФ, а также в случаях, прямо предусмотренных настоящим Договором.

9.2. Планируемый срок окончания строительства I-го этапа строительства Объекта может быть изменен на основании распоряжения уполномоченного органа, а также в случае форс-мажорных обстоятельств, при этом срок передачи ОДС после ввода I-го этапа строительства Объекта в эксплуатацию устанавливается по пункту 4.2 настоящего Договора, а именно: не позднее 6 (Шести) месяцев с даты получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию I-го этапа строительства Объекта.

9.3. 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 РФ и/или настоящим Договором.

9.4. Стороны установили, что в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

9.5. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном 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.

9.6. 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.

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

9.8. В случае расторжения настоящего Договора Дольщик утрачивает право на получение ОДС и доли в общем имуществе Объекта.

9.9. Во всех случаях расторжения настоящего Договора по инициативе Дольщика при отсутствии виновных действий со стороны Застройщика последний вправе взыскать с Дольщика неустойку в размере 10% (Десяти процентов) от Цены Договора на покрытие своих накладных расходов и удержать данную неустойку из подлежащей возврату Дольщику денежной суммы, внесенной ранее в качестве Цены Договора.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ, а также настоящим Договором. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

10.2. При нарушении Дольщиком срока внесения Цены Договора, указанной в Приложении №3 настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Дольщика неустойку в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ, а также настоящим Договором.

10.3. Дольщик в случае нарушения сроков, указанных в пункте 6.1.3 настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

10.4. В случае нарушения обязанности по пункту 6.1.7 настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Дольщика средства, необходимые для приведения ОДС в состояние, соответствующее проектной документации и Договору, или потребовать от Дольщика выполнить это самостоятельно в срок, указанный Застройщиком.

10.5. В случае нарушения обязанностей, установленных пунктами 4.9 и 6.1.2 настоящего Договора, Застройщик вправе обратиться в суд с требованием об обязании Дольщика совершить указанные действия, а также взыскать с Дольщика убытки, понесенные в результате нарушения Дольщиком указанных пунктов.

11. ФОРС-МАЖОР

11.1. 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, в частности, 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.

11.2. Сторона, для которой создавалась 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.

11.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые компетентными органами власти и (или) должностными лицами.

11.4. Не извещение 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.

11.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 3 (Трех) месяцев, Договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон, при этом ни одна Сторона не будет иметь права на возмещение другой Стороной убытков, являющихся следствием такого расторжения Договора

12. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Дольщика (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и указанный в разделе 1 настоящего Договора, Здания, расположенные на земельном участке и указанные в пункте 4.9 настоящего Договора (до момента их демонтажа), и строящийся на этом земельном участке Объект. Залогом обеспечивается исполнение обязательств Застройщика в порядке и в объеме, установленном Законом №214-ФЗ.

12.2. По окончании строительства Объекту и ОДС будут присвоены почтовый (милицейский) адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

12.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения ОДС до его передачи Дольщику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

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

12.5. 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.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Дольщик за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации возможных изменений к настоящему Договору, уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий. В том случае, если необходимость государственной регистрации изменений к настоящему Договору инициирована Застройщиком, проведение указанных мероприятий оплачивается за счет Застройщика.

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

13.2.1. Применительно к передаче ОДС 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, на почтовый адрес Дольщика, регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

13.2.2. Применительно к другим условиям настоящего 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, на почтовый адрес Дольщика, регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

13.2.3. Если иное не предусмотрено действующим законодательством и/или Договором, уведомления Дольщика могут осуществляться Застройщиком также путем размещения сообщений и документов в сети Интернет на сайте www.valoapart.ru, без направления Дольщику каких-либо дополнительных сообщений, и в данном случае Дольщик самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной в сети Интернет на указанном сайте, датой получения соответствующего уведомления считается день, следующий за днем размещения информации на сайте.

13.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в течение 10 (Десяти) календарных дней письменно уведомить об этом другую Сторону настоящего Договора.

13.4. Дополнительно к условиям, изложенным в пунктах 5.5.-5.6 настоящего Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, и не являются существенным нарушением требований к качеству изменения, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Дольщиком по предписаниям контролирующих государственных органов и организаций, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

13.5. На момент заключения Сторонами настоящего 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 ОДС, указанный в Приложении №1 к настоящему Договору.

13.6. Стороны установили, что споры и разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение Фрунзенского районного суда города Санкт-Петербурга с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с

момента ее получения.

13.7. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006 года настоящим Дольщик выражает свое согласие Застройщику (далее по тексту настоящего пункта «Оператор») на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Дольщиком Оператору данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях, связанных с подготовкой и заключением Дольщиком с третьими лицами соглашений и договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью представления Дольщику информации об оказываемых Оператором услугах, которые могут представлять для Дольщика интерес, а также в целях сбора и обработки Оператором и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Оператором и третьими лицами. Также Дольщик подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Дольщик предоставляет на 10 (Десять) лет. Дольщик уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Оператора. В соответствии с Федеральным законом от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» Дольщик дает согласие на получение рекламы о строящемся Объекте по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи, в том числе посредством sms-уведомлений.

13.8. Все приложения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

13.9. Договор составлен в 5 (Пяти) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 2 (Два) из которых остаются у Застройщика, 1 (Один) - для Банка, 1 (Один) - для Дольщика, 1 (Один) экземпляр - для уполномоченного регистрирующего органа.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

14.1. Приложениями к настоящему Договору являются:

14.1.1. Приложение №1 – Характеристика ОДС;

14.1.2. Приложение №2 – Расположение ОДС в Объекте;

14.1.3. Приложение №3 – Цена Договора и график платежей;

14.1.4. Приложение №4 – Характеристика Объекта долевого строительства (ОДС).

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «ГАЛС»

Юридический адрес: 192102,

г. Санкт-Петербург, ул. Салова, д.61

ИНН: 7816523223

КПП: 781601001

р/с 40702810932000003848

Филиал «Санкт-Петербургский» АО «АЛЬФА-БАНК»,

г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.40, лит. А

к/с 30101810600000000786

БИК 044030786

Тел.: 8 812 380 82 66

ДОЛЬЩИК:

Паспорт: _____

Выдан: _____

Дата выдачи: _____

Код подразделения: _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Почтовый адрес: _____

ИНН/СНИЛС _____

Тел.: _____

E-mail: _____

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

Сторожева Марина Мариновна

(на основании Доверенности от 16 января 2018 года,

бланк 78 АБ 3207729, зарегистрированной в реестре

за № 78/180-н/78-2018-2-10)

Приложение №1
к Договору участия в долевом строительстве № 2231/_____/1
от «__» _____ 2018 года

ХАРАКТЕРИСТИКА ОДС

№ п/п	Наименование характеристики	Значение
1	Этап строительства	
2	Проектный корпус	
3	Секция	
4	Этаж	
5	Условный номер Росреестра	
6	Проектная площадь ОДС с применением понижающего коэффициента к летним помещениям (общая площадь), кв.м	
7	Проектная площадь ОДС без учета летних помещений (площадь), кв.м	
8	Проектная площадь летних помещений, входящих в состав ОДС, с применением понижающего коэффициента, кв.м	
9	Цена Договора, руб.	
10	Расчетная цена 1 кв.м ОДС, руб.	

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

Сторожева Марина Мариновна

(на основании Доверенности от 16 января 2018 года,
бланк 78 АБ 3207729, зарегистрированной в реестре
за № 78/180-н/78-2018-2-10)

Приложение №2
к Договору участия в долевом строительстве № 2231/ /1
от «__» _____ 2018 года

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОДС В ОБЪЕКТЕ

1. План ОДС

2. Границы ОДС

Примечание:

Установка кухонного оборудования и мебели, установка умывальника, унитаза, ванны и двери в санузле показаны на плане этажа и на плане ОДС условно для обоснования возможности их размещения.

Дольщику ОДС передается в виде согласно условиям Договора.

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

Сторожева Марина Мариновна

(на основании Доверенности от 16 января 2018 года,
бланк 78 АБ 3207729, зарегистрированной в реестре
за № 78/180-н/78-2018-2-10)

Приложение №3
к Договору участия в долевом строительстве № 2231/ /1
от «__» _____ 2018 года

ЦЕНА ДОГОВОРА И ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

1. По соглашению Сторон Цена Договора составляет _____ (_____) рублей __ копеек, НДС не облагается.

2. Сторонами согласован следующий график платежей по Договору:

	Сумма платежа (руб.)	Срок оплаты, не позднее
1		до
2		до
3		до
4		до
5		до
6		до
7		до
8		до
Итого		

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

Сторожева Марина Мариновна

(на основании Доверенности от 16 января 2018 года,
бланк 78 АБ 3207729, зарегистрированной в реестре
за № 78/180-н/78-2018-2-10)

Приложение №4
к Договору участия в долевом строительстве № 2231/ /1
от «_» _____ 2018 года

ВИД
Характеристика Объекта долевого строительства (ОДС)

1. Общие характеристики:

- Межквартирные стены – монолитный железобетон или керамзитобетонный камень СКЦ.
- Внутренние перегородки – керамзитобетонный камень СКЦ, рядовой кирпич, гипсокартон с утеплителем.
- Потолок – перекрытие из монолитного железобетона.
- Подготовка под напольные покрытия – цементная стяжка.
- Наружные ограждающие конструкции: монолитная железобетонная стена/кирпичная стена/стена из газобетонных блоков с утеплителем и керамогранитными плитами (1 и 2 этажи) / с утеплителем и тонкослойной штукатуркой (выше 2-го этажа)/встроенные стеклянные конструкции во встроенно-пристроенных помещениях 1 и 2 этажей со стороны городских магистралей.
- Окна: металлопластиковые оконные блоки.
- Балконы, лоджии – остекление в соответствии с проектом.

2. Отделка:

2.1. Стены:

- во всех помещениях, за исключением санузлов - окраска водорастворимой матовой дисперсионной краской светлых тонов или оклейка однотонными обоями светлых тонов
- в санузлах – керамическая плитка.

2.2. Пол:

- во всех помещениях, за исключением санузлов, ламинат. Плинтус пластиковый.

В помещениях одного ОДС используется один оттенок ламината.

- Балкон – керамическая плитка.

- Санузел – керамическая плитка в сочетании с цветом (оттенком) плитки на стенах санузла.

2.3. Потолок:

- во всех помещениях, за исключением санузлов – напыление белого цвета «шуба» без окраски или шпаклевка и окраска матовой белой водно-дисперсионной краской;
- санузлы – влагостойкий ГВЛ, окрашенный влагостойкой краской или реечный подвесной потолок со встроенными лампами освещения.

3. Оборудование:

3.1. Двери: межкомнатные и санузлы:

- белые пресс-формованные глухие.

3.2. Сантехническое оборудование:

- ванна или душевая кабина;
- унитаз;
- раковина;
- смеситель для умывальника или смеситель для умывальника с гигиеническим душем;
- душевой комплект или смеситель для ванны с поворачивающимся изливом;
- электрический полотенцесушитель;

4. При изменении линейки продукции фирмой-изготовителем, а также в иных случаях, в том числе в случае невозможности установки, обусловленной параметрами помещений, в пакет отделки, указанный в настоящем приложении, Застройщиком вносятся соответствующие изменения, не ухудшающие качество материалов и оборудования.

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

Сторожева Марина Мариновна

(на основании Доверенности от 16 января 2018 года,
бланк 78 АБ 3207729, зарегистрированной в реестре
за № 78/180-н/78-2018-2-10)