

ДОГОВОР № __-Ш/А10.9-Д-СК-ММ
участия в долевом строительстве жилого дома

Санкт-Петербург

«__» января _____ г.

ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой», ИНН 7825130998, ОГРН 1027809220823, КПП 470501001, адрес: 188361, Ленинградская обл., Гатчинский район, пос. Новый Свет, д. 33, Свидетельство о государственной регистрации № 116320, Устав зарегистрирован Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга за № 202316 от 29.06.2000 года, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года серии 78 №004018209 от 27.11.2002 г. (ОГРН 1027809220823), новая редакция Устава от 01.08.2011, зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 78 №008316400 (ГРН 7117847511698) от 08.08.2011 г., свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц (ГРН 2167847133310) от 15.01.2016 г., в лице Директора Скорова Аркадия Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, и

_____,
именуемое в дальнейшем **«Участник Долевого строительства»**, с другой стороны, именуемые совместно **«Стороны»**,

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

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами построить (создать) подземный паркинг, корп. **10.9** (именуемый в дальнейшем «Объект») на земельном участке площадью 100000 кв.м. по адресу: **Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия "Шушары", участок 312, Кадастровый №78:42:0015104:16, общая площадь здания — 1 808,0, этажность — 1, класс энергоэффективности — А, наружные стены — монолитная железобетонная плита, перекрытия — монолитные железобетонные плиты, сейсмостойкость — сейсмическая интенсивность менее 6 (баллов)**, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для размещения жилого дома (жилых домов).

и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику Долевого строительства **машинное место №__ в осях _____ (Далее – Машинное место)**, расположенное в нежилом помещении № __, общей площадью 2633,44 кв.м, а Участник Долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором Цену договора и принять по Акту приема-передачи машинное место.

Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Разрешение на строительство Службы Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-016-0422-2016 от 27.12.2016 г.

- Проектной декларации, содержащей информацию о Застройщике и информацию об Объекте, размещенной в сети Интернет на сайте Застройщика по адресу: <http://www.dalpiterstroy.ru/o-kompanii/proektnie-deklaracii> и в Газете «Все Шушары» от 27 декабря 2016 декабря, выпуск «Декабрь» и могут быть предоставлены для ознакомления по месту нахождения Застройщика.

Земельный участок находится в собственности застройщика на основании следующих документов:

- Договор купли-продажи земельного участка от 28.06.2013 №б/н;

- Дополнительное соглашение от 11.07.2013 к договору купли-продажи земельного участка от 28.06.2013;

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02 августа 2013 года сделана запись регистрации №78-78-85/001/2013-264, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 78-АЗ № 011996 от 02 августа 2013 года, выданном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

1.2. После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Участнику долевого строительства подлежит передаче машиноместо, имеющие следующие характеристики:

• Строительный омер машиноместа	
• Оси машиноместа	
• Строительный номер	
• Строительные оси	
• Общая площадь помещения, кв. м	

1.3. Вышеуказанное Помещение не относится к общему имуществу Объекта, и в составе Помещения отсутствует Общее имущество Объекта.

Статья 2. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Застройщик обязан передать машиноместо Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном действующим законодательством, в II квартале 2022 года, после ввода Объекта в эксплуатацию, при условии выполнения п. 5.1. Договора.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод подземной автостоянки в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта долевого строительства.

2.2. Сообщение Застройщика о готовности к передаче машиноместа направляется Участнику долевого строительства не позднее чем за 30 дней до предполагаемой даты передачи машиноместа, заказным письмом с описью вложения, с уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу.

2.3. Участник долевого строительства с момента получения Сообщения о готовности к передаче машиноместа и до момента приемки машиноместа обязан:

2.3.1. Оплатить любым из способов, не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации Цену договора в размере и порядке, установленном статьей 5 Договора, если данные обязательства не были исполнены.

2.4. Участник долевого строительства обязан явиться для приёмки машиноместа, принять его и подписать Акт приёма-передачи в указанный в Сообщении о готовности к передаче машиноместа срок.

2.5. Участник долевого строительства имеет право отказаться от машиноместа при несоответствии качества машиноместа требованиям настоящего Договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее - Акт о несоответствии).

В таком случае Участник долевого строительства обязан осуществить действия, предусмотренные п.2.5 настоящего Договора, в срок, указанный в Сообщении об устранении недостатков, указанных в Акте о несоответствии.

2.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия машиноместа в срок, указанный в Сообщении о готовности Помещения к передаче (п.2.1, п. 2.2.) или в Сообщении об устранении недостатков (п.2.5), Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи машиноместа. При этом риск случайной гибели машиноместа и бремя его содержания признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего Акта.

Статья 3. КАЧЕСТВО ПОМЕЩЕНИЙ И ОБЪЕКТА

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства машиноместа, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

3.2. Гарантийный срок на Помещение составляет 5 (Пять) лет и начинается исчисляться со дня выдачи Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства машиноместа, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания Акта приема-передачи доли в праве на Помещение.

3.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки машиноместа, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки возникли в следствие:

- нормального износа машиноместа (оборудования) или их (его) частей;
- нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации машиноместа, в том числе указанных в инструкции по эксплуатации Объекта;
- собственных действий Участника долевого строительства, в частности, вследствие несоблюдения обязательных требований при проведении ремонта машиноместа.

Статья 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, нормативными требованиями, проектной декларацией и настоящим Договором.

4.1.2. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а также его подачу в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения.

4.1.3. Организовать в интересах Участника долевого строительства эксплуатацию Объекта в течение 12 месяцев с момента выдачи Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, заключив Договор на содержание Объекта с Управляющей компанией до момента выбора собственниками помещений способа управления этим зданием.

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

4.1.5. Уведомить Участника долевого строительства в соответствии с п.2.2. настоящего Договора о готовности к передаче машиноместа.

4.1.6. При условии исполнения Участником долевого строительства обязанностей, установленных п.п. 2.4., 5.1. Договора, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи машиноместа в порядке и срок, установленные Договором.

4.1.7. Обеспечить в установленном порядке государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на машиноместо, путём подачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных для регистрации прав собственности Участника долевого строительства.

4.1.8. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления Застройщику письменного требования Участника долевого строительства о государственной регистрации подписанных между Сторонами соглашений об изменении настоящего Договора (дополнительные соглашения к Договору) либо соглашений о расторжении настоящего Договора, либо соглашения об уступке прав требования по настоящему Договору, совместно с Участником долевого строительства обращаться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации соответствующего из вышеперечисленных соглашений. Указанное в настоящем пункте требование Участника долевого строительства должно быть направлено Застройщику по почте заказным письмом с описью вложения.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Уплатить Цену договора в полном объеме в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.2.2. Принять машиноместо по Акту приёма-передачи в срок, указанный в Сообщении Застройщика о готовности к передаче машиноместа.

4.2.3. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей машиноместа, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта со дня подписания с Застройщиком Акта приема-передачи машиноместа, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.5. настоящего Договора.

4.2.4. Нести все расходы по содержанию машиноместа и Объекта со дня передачи машиноместа и часть расходов по эксплуатации (содержанию) Объекта пропорционально отношению общей площади Помещения к общей площади Объекта, в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, энерго-, тепло- и иных ресурсов.

4.2.5. Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам возможна лишь с письменного согласия Застройщика, а также согласования Застройщиком типовой формы документа, на основании которого Участником долевого строительства будет производиться передача (уступка) прав по Договору.

Уступка права требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Расходы по государственной регистрации договора об уступке права требования по настоящему Договору на нового участника долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники.

Статья 5. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена договора представляет собой сумму денежных средств, оплачиваемых Участником долевого строительства для строительства (создания) машиноместа, а также общего имущества в Объекте, и составляет _____.

Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику любым из способов, не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации, денежные средства в размере _____ в срок до _____.

При этом в случае перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика днём платежа и днём исполнения обязательств по оплате Цены договора признаётся день зачисления денежных средств Участника долевого строительства на расчетный счет Застройщика.

По соглашению Сторон обязательство Участника долевого строительства по уплате Застройщику цены Договора может быть исполнено (прекращено) полностью зачетом встречного однородного требования.

5.2. В случае если оплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в соответствии со статьей 7 настоящего Договора.

В случае, если оплата Цены договора должна производиться путем уплаты нескольких периодических платежей, то нарушение Участником долевого строительства срока внесения таких платежей более трех раз в течение двенадцати месяцев независимо от срока просрочки или просрочка внесения очередного платежа на срок более трёх месяцев, являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии со статьей 7 Договора.

Статья 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей в соответствии с п. 5.1. настоящего Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в виде пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязанностей, предусмотренных п. 4.2.4. настоящего Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере десяти процентов от цены Договора за каждое нарушение, а также возмещает убытки третьим лицам, причиненные такими действиями.

6.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа в счет уплаты цены Договора более чем на три месяца или при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, предварительно за тридцать дней направив Участнику долевого строительства соответствующее требование, и при неисполнении этого требования Участником долевого строительства, а также при наличии сведений о получении требований Участником долевого строительства. В этом случае Застройщик в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора возвращает Участнику долевого строительства уплаченные им в счет цены Договора денежные средства.

6.5. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, а Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней вернуть денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены Договора, а также уплатить проценты за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный договором срок;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, вытекающих из несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

6.6. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

6.7. В случае нарушения Участником долевого строительства условий п.4.2.3. Договора, последний возмещает Застройщику убытки в размере сметной стоимости восстановительного ремонта Помещения, рассчитанной Застройщиком.

6.8. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки.

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

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

Статья 7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п.5.1 Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости надлежащего исполнения соответствующей обязанности и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства названного в данном пункте предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора. Настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства такого уведомления.

Статья 8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме. Претензия рассматривается в течение 20 (двадцати) календарных дней со дня ее получения. Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется в течение 2 (двух) календарных дней с момента окончания срока рассмотрения претензии.

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

Статья 9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и подлежат государственной регистрации.

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

9.3. Участник долевого строительства дает согласие на раздел, объединение или реформирование границ земельного участка, 100000 кв.м. по адресу: **Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия "Шушары", участок 312, Кадастровый №78:42:0015104:16** А также дает согласие на государственную регистрацию прав собственности ООО «СК «Дальпитерстрой» на любые вновь созданные земельные участки, образованные в результате реформирования вышеуказанного земельного участка.

9.4. Участник долевого строительства дает согласие на изменение количества и качества (вида) встроенно-пристроенных помещений, изменение общей площади нежилых помещений в здании, этажности паркинга, количества машиномест в подземной автостоянке, расположенной на земельном участке площадью 100000 кв.м. по адресу: **Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия "Шушары", участок 312, Кадастровый №78:42:0015104:16**, а также государственную регистрацию прав требования и прав собственности на любой вновь образованный объект недвижимости (нежилое помещение, долю в праве на нежилое

помещение) в связи с получением нового разрешения на строительство.

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

9.6. Настоящий Договор подписан в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Статья 10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p>ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой» место нахождения и почтовый адрес: 188361, Ленинградская обл., Гатчинский район, пос. Новый Свет, д. 33 адрес для уведомлений: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 94, корп. 2, лит. А, пом. 25Н ИНН 7825130998 КПП 470501001 Р/с 40702810900000000385 филиал ООО КБ «РостФинанс», в Санкт-Петербурге К/с 30101810340300000733 БИК 044030733</p> <p>Директор</p> <p>_____ А.А. Скоров</p>	