

**ДОГОВОР №**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

Санкт-Петербург

“ ” \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Лидер»**, ИНН 7801503087 / КПП 781101001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 01 октября 2009 г. (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 007527133), основной государственный регистрационный номер 1097847267759, место нахождения: 192019, наб. Обводного канала, д. 24, литера А, помещение 11-Н, именуемое далее «**Застройщик**», в лице генерального директора Семененко Вячеслава Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**гражданин РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_; место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ «\_» \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, проживающая по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая далее «**Дольщик**», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить объект: многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, Серебристый бульвар, участок 81 (севернее дома 19, корпус 1, литера А) (далее по тексту - "Объект") и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику машино-место в указанном доме (объект долевого строительства – далее «машино-место»), описание которого содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять машино-место по Акту приёма-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество – **машино-место** (часть Объекта, предназначенная для размещения транспортного средства), имеющее следующие проектные характеристики: площадь \_\_\_\_\_ кв.м, месторасположение: первый / подземный этаж встроенно-пристроенного многоэтажного гаража в составе Объекта, условный номер (индекс) \_\_\_\_\_, строительные оси: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_. План местоположения машино-места в Объекте приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Машино-место передается Дольщику с оборудованием (гаражным подъемником), обеспечивающим возможность размещения двух транспортных средств (2 парковочных места одно над другим), согласно характеристикам машино-места в соответствии с Приложением №2 к Договору.

Общая площадь машино-места, указанная в настоящем пункте, определена на момент подписания настоящего Договора на основании проектной документации и в процессе производства работ может измениться. Окончательная площадь машино-места будет определена по результатам кадастровых работ в установленном действующим законодательством порядке.

1.3. Право собственности Дольщика на машино-место, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на машино-место органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрарующий орган») при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Застройщик имеет права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-015-0501-2016 от 29.03.2016 года;

- Свидетельства о государственной регистрации права собственности ООО «Лидер» на земельный участок с кадастровым номером 78:34:0410703:40, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Серебристый бульвар, участок 81 (севернее дома 19, корпус 1, литера А), от «13» сентября 2013 г., бланк 78-А 3 124330, на основании договора купли-продажи земельного участка от 06 декабря 2010 г. (номер регистрации: 78-78-38/004/2010-468);

- Проектной декларации, опубликованной в газете «Строительный еженедельник» №9 (689) от 04.04.2016 года и размещенной в сети Интернет на сайте [www.dom-na-serebristom.ru](http://www.dom-na-serebristom.ru).

1.6. Правовой основой Договора является Федеральный закон 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» (далее по тексту – Закон), Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ.

1.7. К настоящему Договору не применимы требования п. 2 ст. 12.1, ст.ст. 15.1-15.2 Закона, поскольку предметом Договора является объект нежилого назначения.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Застройщик обязан:**

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику машино-место, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором, направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности машино-места к передаче.

2.1.6. Передать Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на машино-место, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

## **2.2. Дольщик обязан:**

2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять машино-место по Акту приёма-передачи в срок, указанный в п. 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки машино-места в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр машино-места с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей машино-места, находящегося на нем имущества (в том числе оборудования) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи машино-места, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию машино-места и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи машино-места, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на машино-место.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Дольщиком.

2.2.6. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.7. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на машино-место, после передачи его по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.8. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделки с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

2.2.9. К моменту государственной регистрации права собственности Дольщика на машино-место, Дольщик обязуется изготовить и предоставить на государственную регистрацию технический план на машино-место. В случае, если технический план на машино-место будет изготовлен Застройщиком, Дольщик обязуется компенсировать Застройщику расходы на изготовление технического плана в соответствии с расценками, установленными ПИБ, не позднее даты подписания Акта приема-передачи машино-места.

2.2.10. В срок не более 15 календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении почтового, электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь. В случае неисполнения данного обязательства Дольщик самостоятельно несет риск неполучения уведомлений Застройщика, а также принятия машино-места по одностороннему акту Застройщика.

2.2.11. Дольщик настоящим подтверждает, что приобретает по настоящему Договору машино-место для личного использования, не связанного с осуществлением предпринимательской деятельности.

## **3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ МАШИНО-МЕСТА**

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику машино-место по Акту приёма-передачи не позднее 30 сентября 2018 года, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать машино-место Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки машино-места.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности машино-места к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за 1 (один) месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности машино-места к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, указанного в п. 3.1. Договора.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности машино-места к передаче, обязан приступить к его приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи машино-места, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности машино-места к передаче будет направлено Дольщику в

срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи машино-места, указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. По результатам совместного осмотра машино-места Дольщиком и представителем Застройщика составляется Акт осмотра машино-места. Дольщик до подписания Акта приема-передачи машино-места вправе потребовать указания в Акте осмотра машино-места выявленных несоответствий передаваемого машино-места условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам и потребовать устранения указанных недостатков в разумный срок. Дольщик имеет право отказаться от приёмки машино-места и подписания Акта приема-передачи машино-места только в случае, если в результате осмотра машино-места Сторонами был составлен Акт осмотра машино-места с перечнем несоответствий передаваемого машино-места условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемого машино-места в порядке, определенном п. 4.6. Договора, Дольщик обязан принять машино-место по Акту приема-передачи в течение 2-х дней после подписания Акта осмотра машино-места без несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности машино-места к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия машино-места в предусмотренный пунктом 3.3. Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия машино-места (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 3.1. Договора составляет односторонний Акт приема-передачи машино-места. Односторонний Акт приема-передачи машино-места составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности машино-места к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи машино-места и подписывается соответствующее дополнительное соглашение, подлежащее государственной регистрации.

#### **4. КАЧЕСТВО МАШИНО-МЕСТА И ОБЪЕКТА**

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику машино-место, комплектность и качество которого соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество машино-места считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что присутствуют и установлены все конструктивные элементы и оборудование, указанные в Приложении 2 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь машино-места, передаваемого Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет нарушением требований о качестве машино-места, при условии, что отклонения площади не будут превышать минимальные и максимальные параметры машино-места, установленные Приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 N 792 "Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места".

4.4. Под существенным нарушением требований о качестве машино-места понимается следующее:

- непригодность машино-места или установленного на нем оборудования для использования в соответствии с их целевым назначением.

4.5. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством машино-места. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается со дня предоставления машино-места Дольщику в пользование, либо с момента передачи Дольщику машино-места по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки машино-места, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого машино-места или входящих в его состав конструктивных элементов, оборудования, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав конструктивных элементов, оборудования либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) машино-места возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав конструктивных элементов, оборудования.

4.6. В случае, если машино-место, подлежащее передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в Акте осмотра Сторонами;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков машино-места.

#### **5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС**

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей \_\_ копеек**, и включает в себя:

5.1.1 денежные средства на возмещение всех затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в сумме \_\_\_\_\_;

5.1.2. денежные средства на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика) - \_\_\_\_\_, НДС не облагается. Факт оказания услуг Застройщика подтверждается Актом приема-передачи объекта долевого строительства (машино-места).

5.2. Оплата размера долевого участия строительства осуществляется Дольщиком за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей \_\_ копеек**.

**5.3. Оплата Долевого взноса по настоящему договору производится в следующем порядке:**

В течение 7 (Семи) банковских дней с момента подписания настоящего Договора Дольщик открывает в пользу Застройщика безотзывный (депонированный) покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта Дольщика, на сумму собственных средств в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей \_\_ копеек** в пользу Застройщика

Плательщиком по аккредитиву выступает Дольщик, а получателем Застройщик.

Сумма аккредитива \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей \_\_ копеек**.

Срок аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней. Аккредитив может быть продлен один раз на срок не более 60 (шестьдесят) календарных дней.

ФИО плательщика по аккредитиву \_\_\_\_\_

Наименование получателя по аккредитиву **ООО «Лидер»**

Реквизиты получателя средств:

**р/с 40702810155040009280**

в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк Дополнительный офис №0796

к/с 3010181050000000653 БИК 044030653

Исполняющий банк: ПАО «Промсвязьбанк»

По соглашению Сторон исполнение обязательств по уплате цены Договора (или ее части), возможно, любым способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

Затраты, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Дольщика в соответствии с тарифами Банка.

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

**Оплата Банком аккредитива (открытие аккредитива) в пользу Застройщика производится в течение 5 (Пяти) рабочих дней при условии предоставления получателем (Застройщиком) следующих документов:**

– **настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Росреестра.**

Допускается внесение изменений в условия ранее открытого аккредитива. При этом изменение перечня документов, необходимых к предоставлению получателем, суммы аккредитива, наименования сторон по аккредитиву невозможно.

Досрочное закрытие аккредитива, возможно, только на основании отзыва Плательщика при предоставлении заявлении Плательщика и письменного согласия Получателя.

5.4. Если Застройщик не сможет получить денежные средства по аккредитиву по причинам, вызванным действиями/бездействиями Дольщика, последний будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п. 5.1 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае, Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.5. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит денежные средства по аккредитиву до закрытия аккредитива, хотя будет иметь такую возможность, Дольщик не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части Долевого взноса. При этом, однако, Дольщик будет обязан уплатить её в течение 5 (пяти) рабочих дней по истечении срока действия аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае, Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

В случае возникновения у исполняющего банка сомнений в подлинности документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Дольщик обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

5.6. При оплате в рассрочку, внесение денежных средств производится в соответствии с графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 3).

5.7. Указанный в пункте 5.1 Договора размер долевого взноса не определялся исходя из произведения стоимости одного квадратного метра площади машино-места на указанную в п.1.2 Договора площадь машино-места, а является стоимостью одного целого объекта долевого строительства. В связи с этим в случае изменения площади машино-места (в ту или иную сторону) по результатам обмеров ПИБ перерасчет размера долевого взноса не происходит.

5.8. В случае неисполнения Дольщиком к установленному сроку передачи машино-места (п.3.1 Договора) обязательства по оплате долевого взноса, Застройщик вправе удерживать машино-место и не передавать его Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты Дольщиком долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи машино-места, указанный в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата долевого взноса

произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи машино-места, Застройщик будет обязан передать Дольщику машино-место (т.е. заявить о готовности машино-места к приёмке с указанием времени, места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки машино-места) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.9. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет долевого взноса Дольщика (п. 5.1.1 Договора) производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением строительства Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.10. Застройщик обязуется использовать средства Дольщика, указанные в п. 5.1.1 Договора, на строительство Объекта, а также на иные цели, предусмотренные ч. 1 ст.18 Закона.

5.11. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщика, указанной в п. 5.1.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Дольщиком площади), составляет экономию Застройщика и является собственностью Застройщика. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика (п. 5.1.2 Договора), Застройщик использует по своему усмотрению.

5.12. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением соглашения Сторон об изменении стоимости долевого взноса и порядка оплаты путем заключения соответствующего дополнительного соглашения.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3 настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику машино-места (п. 3.1. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Дольщику по п. 7.6., 7.7., 7.8. или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи машино-места Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи машино-места Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи машино-места полной суммы долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче машино-места в сроки, установленные пунктом 5.5 настоящего Договора.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, повлекшие за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

## **7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче машино-места в срок, превышающий указанный в п. 3.1. Договора срок передачи машино-места на два месяца, кроме случаев, перечисленных в п.3.4., 3.5., 3.6., 5.5. Договора;
- неисполнение Застройщиком обязанностей согласно п.4.6. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемого машино-места в соответствии с п. 4.4. Договора.

7.3. По требованию Дольщика, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что машино-место, входящее в состав Объекта не будет передано в срок, указанный в п.3.1. Договора;

- изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п.5.3 договора, а также нарушения сроков оплаты долевого взноса в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору (п. 5.6 Договора), более чем на два месяца.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.3. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.4. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию недвижимого имущества и сделок с ним. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Дольщика при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика .

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность, либо Дольщик не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на машино-место, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

Застройщик уведомляет Дольщика о том, что им не были совершены действия, направленные на государственную регистрацию Договора, в связи с чем подлежат применению положения абзаца 2 настоящего пункта.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается следующими способами:

8.3.1. Залогом. В соответствии с законодательством право аренды на земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Дольщика и иных участников долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

8.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является

обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.7. 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. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.9. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под объекты инженерной инфраструктуры, не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта.

В соответствии с п.6 ст. 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Дольщика и иных участников долевого строительства сохраняется залог права на земельный участок, на котором ведется строительство Объекта, а также самого строящегося Объекта (п.8.3 Договора).

8.10. Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра – для Застройщика, два экземпляра – для Дольщика, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

## 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### **Застройщик: ООО «Лидер»**

192019, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 24, литера А, помещение 11-Н

ИНН 7801503087 / КПП 781101001

зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 01 октября 2009

г. (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 007527133)

ОГРН: 1097847267759

Р/сч: 40702810155040009280

в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк Дополнительный офис №0796

К/сч: 3010181050000000653 БИК: 044030653

### **Дольщик: ФИО**

Дата рождения: « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ дата выдачи « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, проживающая по адресу: - \_\_\_\_\_

Адрес для направления корреспонденции: \_\_\_\_\_

Телефон: + 7 (\_\_\_\_) \_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

## ПОДПИСИ СТОРОН

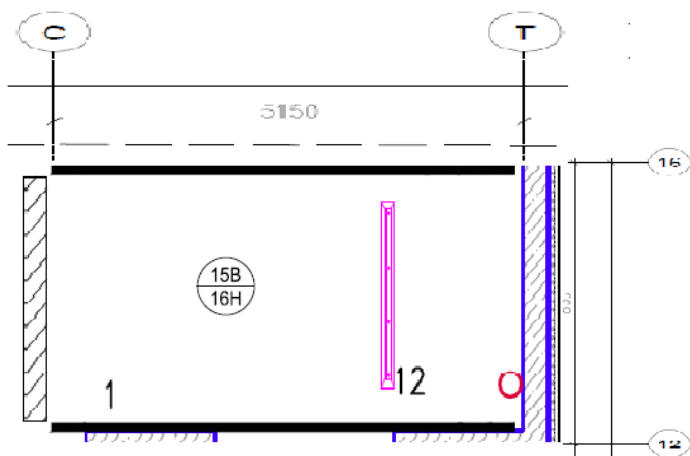
### **Застройщик:**

\_\_\_\_\_ (Семененко В.В.)

### **Дольщик:**

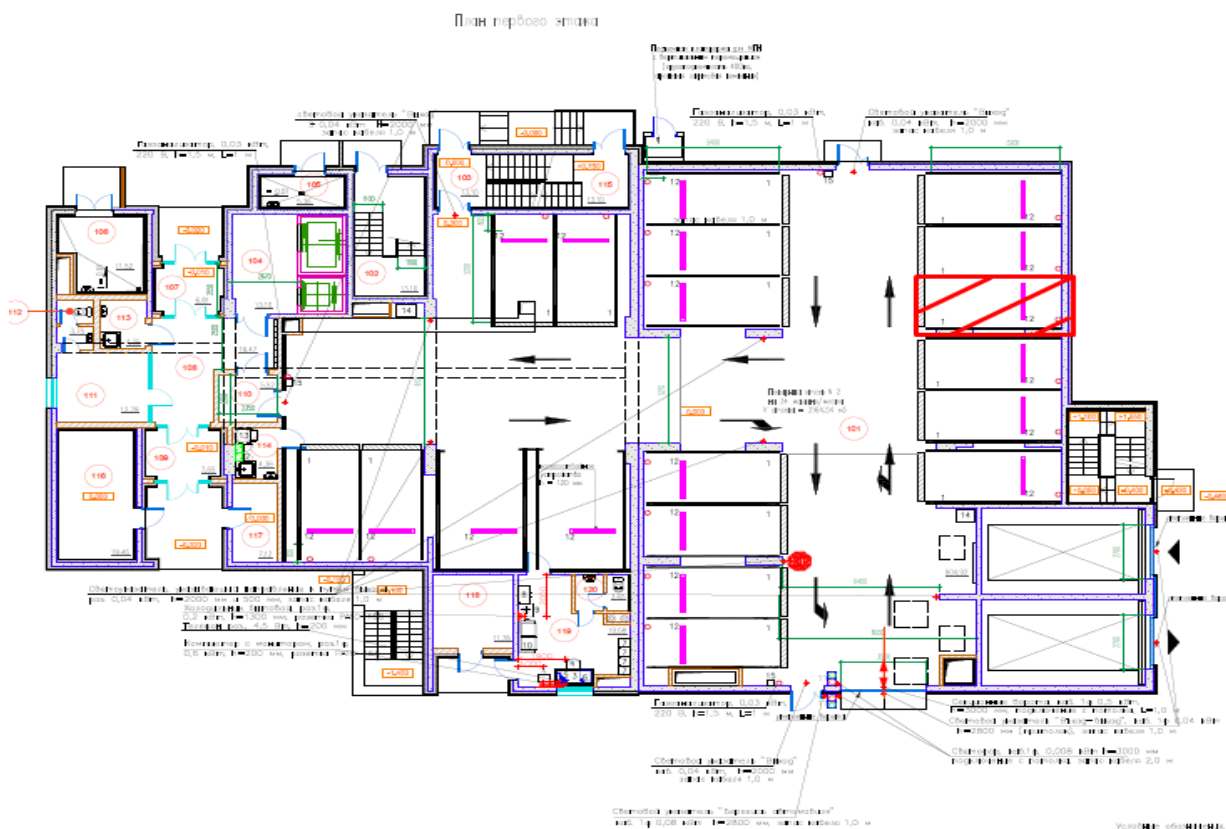
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**План машино-места и местоположение машино-места в Объекте**  
\_\_ этаж, условный номер \_\_, строительные оси: \_\_ / \_\_  
**(ПРИМЕР)**



	Название	площадь
1	Машино-место	
2	Условный номер	

1 этаж



Границы машино-места отображены красным цветом. С расположением машино-места Дольщик ознакомлен и согласен.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

Застройщик:

Дольщик:

\_\_\_\_\_ (Семененко В.В.)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)



### Характеристика машино-места

Объект долевого строительства (машино-место), предполагаемый к передаче, расположен в многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, Серебристый бульвар, участок 81 (севернее дома 19, корпус 1, литера А), со следующими характеристиками:

- общая площадь жилого дома – 10 319,83 кв.м., в т.ч. встроенно-пристроенного многоэтажного гаража, рассчитанного на 82 машино-места, – 1 594,79 кв.м.
- материал наружных стен – монолитный железобетон толщиной 160-200 мм, утеплитель из минераловатной плиты типа Rockwool фасад баттс, толщина утеплителя от 150 мм (по расчету);
- материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;
- межквартирные стены из монолитного железобетона;
- класс энергоэффективности - \_В+ (Высокий);
- категория сейсмостойкости – III категория.

Машино-место передается Дольщику по Акту приема-передачи со следующими характеристиками и оборудованием в соответствии с проектной документацией по Объекту:

Площадь машино-места \_\_\_\_ кв.м, размеры машино-места - \_\_\_\_ x \_\_\_\_ м

Финишное напольное покрытие - топпинг пол по бетонной стяжке 150 мм («Мастер ТОП - 450») с установкой колесоотбойных устройств.

Разметка и нумерация машино-места: нумерация машиноместа будет продублирована на стене или колонне паркинга напротив стояночного места.

Машино-место передается с установленным на нем оборудованием (гаражным подъёмником), обеспечивающим возможность размещения двух транспортных средств (2 парковочных места одно над другим):

- грузоподъемность платформы – 2000 кг;
- высота подъема платформы – 2,100 м;
- максимальная высота верха автомобиля на поднятой платформе 4,200 м при высоте автомобиля 2,000 м;
- ширина платформы – 2,300 м;
- длина платформы – 5,200 м.

### ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ (Семенов В.В.)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**График платежей**

<i>Срок внесения платежа</i>	<i>Сумма платежа (рублей)</i>	<i>Сумма платежа (прописью)</i>	<i>В том числе сумма расходов на возмещение затрат на строительство, рублей:</i>	<i>В том числе сумма вознаграждения застройщик, рублей:</i>
Сумма первого взноса	_____	_____		
Сумма 2-го платежа до __. __.20__	_____	_____		
<b>Итого</b>	_____	_____		

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ (Семененко В.В.)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)