

ДОГОВОР № Д-п1-А

Долевого участия в строительстве жилого дома по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район, территория ограниченная
линией железной дороги Санкт-Петербург-Приозерск, границей МО "Муринское
сельское поселение", полевой дорогой посёлок Бугры-деревня Лаврики, границей
населенного пункта деревня Лаврики(участок 115), кадастровый номер:
47:07:0722001:5512, паркинг ЖК "Алфавит"

г. Санкт-Петербург

02 августа 2016

г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПЕТРОСТРОЙ», ИНН 7839405032, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 007080250, зарегистрированное Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 27 мая 2009 года. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 47 № 002925047 выдано 06 июля 2010 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Тосненскому району Ленинградской области, в лице Портновой Ольги Юрьевны, действующей на основании доверенности № 01/01 от 11.01.2016г., именуемое в дальнейшем "Застройщик", с одной стороны,

и <Нет дольщиков>, <Нет дольщиков> в дальнейшем «Дольщик», совместно "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, территория ограниченная линией железной дороги Санкт-Петербург-Приозерск, границей МО "Муринское сельское поселение", полевой дорогой посёлок Бугры-деревня Лаврики, границей населенного пункта деревня Лаврики(участок 115), кадастровый номер: 47:07:0722001:5512, паркинг ЖК "Алфавит", многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями обслуживания и встроенно-пристроенной автостоянкой и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию VIII этапа строительства – подземной автостоянки на 210 машино-мест (далее – «Объект»), передать Дольщику 1/210 доли в праве собственности на нежилое помещение (автостоянку) в указанном Объекте (объект долевого строительства – далее «нежилое помещение»), определенный настоящим Договором, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен административный (почтовый) адрес.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления доли в праве собственности, указанной в п.1.1. Договора, находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество – нежилое помещение (автостоянка), имеющее следующие проектные характеристики: площадь 18 кв.м., на 1-ом (подземном) этаже, с правом пользования машино-местом 1. План нежилого помещения, приводится в Приложении № 1 к Договору.

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

1.4. Плановый срок окончания строительства 30.06.2018г..

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004.

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1 Право собственности Застройщика на указанный земельный участок, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области: Свидетельство о регистрации бланк № 47- АВ 578647, кадастровый (или условный) номер 47:07:0722001:5512 Дата регистрации "06" апреля 2015 года. Номер регистрации 47-47/013-47/013/025/2015-15/1. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

2.2.2. Разрешение на строительство №RU 47504307-77 от 01.10.2014г.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Дольщиком всех условий настоящего Договора Дольщик получает нежилое помещение, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Дольщик самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Объект долевого строительства.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства, указанную в п.1.2. настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком (Цена долевого строительства), составляет: **(Ноль) рублей 00 копеек.**

4.2. Дольщик вносит денежные средства в полном объеме на расчетный счет или в кассу Застройщика в следующем порядке:

, Дольщик вносит в течение 10 (Десяти) банковских дней после регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, но не позднее включительно.

Дольщик вправе произвести инвестирование в более ранние сроки.

4.3. Под днем платежа при внесении Дольщиком своих денежных средств Стороны понимают день поступления денежных средств в кассу Застройщика или день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, а в случае возврата Застройщиком Дольщику денежных средств – день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, день выдачи денежных средств из кассы Застройщика или в случаях, предусмотренных действующим законодательством, – день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

4.4. В соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования используются Застройщиком для финансирования, проектирования и строительства Объекта, иных объектов недвижимости, которые необходимы для эксплуатации Объекта, в т.ч. на оплату услуг по привлечению других Дольщиков, погашение кредитов, займов и уплату процентов по полученным займам и кредитам, привлеченным Застройщиком для строительства Объекта, оплату услуг Застройщика, оплату расходов в связи с вводом в эксплуатацию Объекта и инженерных сетей, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Дольщика:

5.1.1. Полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.2.. Нести все расходы по содержанию нежилого помещения и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи нежилого помещения, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п.6 ст.8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на нежилое помещение.

5.1.3. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

5.1.4. Произвести действия по государственной регистрации права общей долевой собственности на нежилое помещение, после передачи его по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

5.1.5. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только с одновременным переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика.

5.1.6. Своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в статье 10 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

5.1.7. Дольщик имеет право интересоваться ходом строительства Объекта.

5.1.8. Принять от Застройщика указанное в п. 1.2 Договора Нежилое помещение в установленный Договором срок.

Просрочка исполнения обязательства Дольщика по приемке нежилого помещения в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.2. настоящего Договора.

5.1.9. Дольщик не вправе производить работы в нежилом помещении (в том числе по установке/замене внутреннего оборудования) .

В случае самовольного выполнения Дольщиком указанных действий Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в нежилое помещение, а также за счет Дольщика привести нежилое помещение (оборудование) в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольными действиями.

5.1.10. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Объекта.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

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

5.2.3. Застройщик обязан уведомить Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 5.2.4. настоящего Договора.

5.2.4. При надлежащем исполнении Дольщиком всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Дольщику Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок 30.12.2018г.. При этом стороны договора согласились, что передача Объекта долевого строительства может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2.5. Срок гарантии по объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи Объекта долевого строительства Дольщику по акту приема-передачи. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

5.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Дольщику несет Застройщик.

5.2.8. В течение 10 рабочих дней с даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Застройщик обязуется обеспечить передачу необходимых документов в

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении Дольщиком сроков, указанных в разделе 4 настоящего Договора, Дольщик выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 5.1.9. настоящего Договора, Дольщик оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Дольщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

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

6.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующий на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем срока исполнения обязательств.

6.6. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п.п.5.2.4. Договора, связанной с подключением Объекта к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по вине третьих лиц, в том числе ОАО «Ленэнерго», ОАО «Тепловые сети» и др., Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания акта приема-передачи Нежилого помещения.

7.2. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора – Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора другой Стороне. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.5. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему нежилого помещения.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти

или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

8.2. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Подписанием настоящего Договора Дольщик, в порядке п. 4 ст. 11.2 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, дает свое согласие на изменение документации по планировке территорий, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевания земельного участка, его раздела или выдела (кадастрового раздела или выдела) в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103002:2491, площадью 65 300 кв.м., залогодержателем которого Дольщик является в силу ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9.1. Подписанием настоящего Договора Дольщик, в порядке п. 4 ст. 11.2 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, дает свое согласие на изменение документации по планировке территорий, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевания земельного участка, его раздела или выдела (кадастрового раздела или выдела) в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:07:0000000:89725, площадью 29 323 кв.м., залогодержателем которого Дольщик является в силу ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

9.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в соответствии действующим законодательством, с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора.

9.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.5. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Дольщика, один для Застройщика и один для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:
ООО «ПЕТРОСТРОЙ»

Дольщик

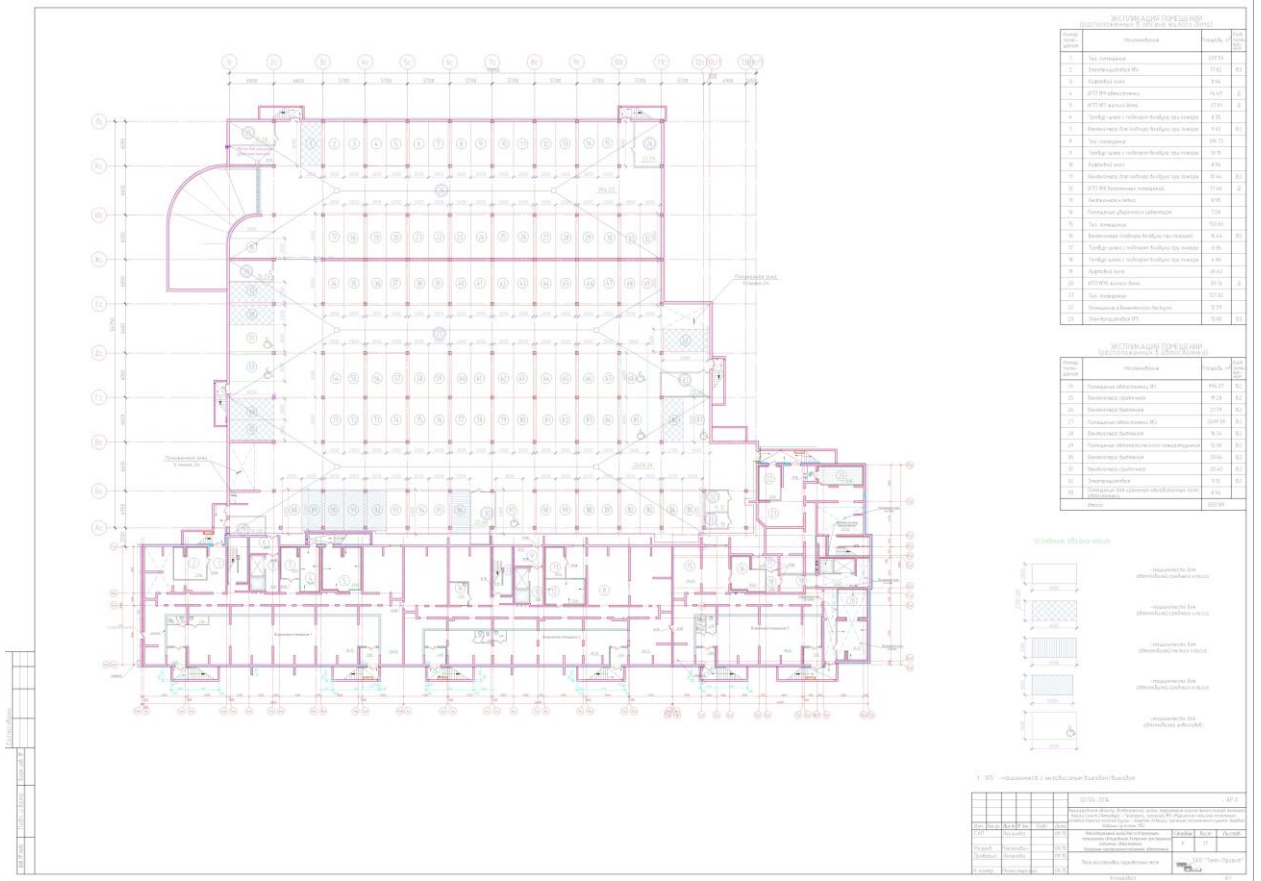
ИНН 7839405032, Р/сч 40702810855160001730 в
Северо-Западном банке ПАО «Сбербанк
России», К/сч 30101810500000000653, БИК
044030653, КПП 471601001,
ОГРН 1097847152260

Юридический адрес: 187026, Ленинградская
область, Тосненский район, город Никольское,
улица Первомайская, дом 17, корпус 1, помещение
21, местонахождение: 196233, г. Санкт-Петербург,
ул. Звездная, дом 11, корп. 1
тел. 456-25-25, 913-05-00

_____ О.Ю. Портнова

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ДОМЕ
к Договору № Д-п1-А
долевого участия в строительстве жилого дома от 02 августа 2016 г.



Застройщик:
ООО «ПЕТРОСТРОЙ»

Дольщик:

/ _____ О.Ю. Портнова /

