

ДОГОВОР № _____ - ____/___ -ДДУЭ
участия в долевом строительстве многоэтажной автостоянки

г. Санкт-Петербург

«__» ____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Мегалит - Охта Групп», ОГРН 5067847389484, ИНН 7842343178, КПП 784201001, ОКПО 96782585, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу 28.09.2006г. (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №005897332), именуемый в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Гражданин РФ, _____ (ФИО), _____ года рождения, место рождения: _____; пол: _____, СНИЛС № _____, дата регистрации _____, паспорт: _____, код подразделения: _____; зарегистрирован по адресу: _____, фактическое место жительства: _____

/ или Полное фирменное наименование юридического лица, зарегистрировано _____, Свидетельство о государственной регистрации _____, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) _____, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) _____, КПП _____, место нахождения: _____, в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, /
именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны,
в отдельности именуемые «**Сторона**», а совместно – «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем Договоре следующие термины имеют следующие значения:

- *Договор* – означает настоящий договор участия в долевом строительстве многоэтажной автостоянки между Застройщиком и Дольщиком, включающий все приложения и дополнения к нему,
- *Общее имущество в Объекте* – общие помещения в Объекте, несущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного машино-места, имущество, необходимое для прохода или проезда к машино-местам.
- *Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство Объекта, соответствие построенного Объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации – города Санкт-Петербург,
- *Разрешение на строительство Объекта* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Объекта, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации – города Санкт-Петербург,
- *Федеральный закон* – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года №214-ФЗ.

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоэтажную автостоянку (Комплексная квартальная застройка. 9 этап строительства. **Многоэтажная автостоянка (корпус 51) по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 13, литера А**, далее именуемый «**Объект**»), и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику находящийся в нем объект долевого строительства, указанный в п.2.1. Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену, а также принять указанный в п.2.1. Договора объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
- 1.2. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на земельном участке площадью 228549 кв.м, кадастровый №78:34:0410401:3609 (далее - Земельный участок), принадлежащем ему на праве собственности на основании следующих документов:
 - Договор купли-продажи недвижимого имущества от 04.04.2017г.;
 - Дополнительное соглашение от 11.05.2017г. к Договору купли-продажи от 04.04.2017г.;
 - Договор №06/17 купли-продажи недвижимости от 16.06.2017г.

Регистрация права собственности Застройщика на Земельный участок произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 28.06.2017 года за номером 78:34:0410401:3609-78/038/2017-1.

В отношении Земельного участка установлены следующие обременения (ограничения):

- Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 608 кв.м;
- Охранная зона канализационных сетей, площадью 6 880 кв.м;
- Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, площадью 28 кв.м;
- Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, площадью 3 044 кв.м;
- Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, площадью 10 кв.м;
- Охранная зона сетей связи и сооружений связи, площадью 765 кв.м;
- Право прохода и проезда, площадью 4 192 кв.м;
- Охранная зона воздушных линий электропередачи, площадью 131 кв.м;
- Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 393 кв.м;
- Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 440 кв.м.;
- Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 232 кв.м.;
- Охранная зона водопроводных сетей, площадью 68 кв.м.;
- Охранная зона водопроводных сетей, площадью 61 кв.м.;
- Охранная зона сетей связи и сооружений связи, площадью 38 кв.м.;
- Охранная зона воздушных линий электропередачи, площадью 15 кв.м.;
- Охранная зона тепловых сетей, площадью 5820 кв.м.;
- Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, площадью 6 кв.м.
- зона аренды:
 - аренда части Земельного участка площадью 15 000 кв.м (договор аренды от 01.11.2004, Дополнительное соглашение от 01.09.2005 к договору аренды земельного участка от 01.11.2004г.);
- ипотека:
 - в пользу ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН 7831000027).

На Земельном участке расположены принадлежащие Застройщику на праве собственности и подлежащие сносу (демонтажу) следующие объекты недвижимости (нежилые здания, сооружения, нежилое помещение) (далее - Здания):

1. г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, д. 13, лит. А, кадастровый номер 78:34:0410401:1162,
2. г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, д. 13, лит. АК, кадастровый номер 78:34:0410401:1169,
3. г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, д. 13, лит. АП, кадастровый номер 78:34:0410401:1164,
4. г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 13, лит. В, кадастровый номер: 78:34:0410401:1175,
5. г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, д. 13, лит. Д, кадастровый номер 78:34:0410401:1140,
6. г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, д. 13, лит. Н, кадастровый номер 78:34:0410401:1160,
7. г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, д. 13, лит. Э, кадастровый номер 78:34:0410401:1150,
8. Нежилое помещение 2Н: г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, д. 13, лит. Ц, кадастровый номер 78:34:0410401:3610;
9. г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, д. 13, корпус 6, лит. А, кадастровый номер 78:34:0410401:1171,
10. г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, д. 13, корпус 6, лит. В, кадастровый номер 78:34:0410401:1183.

Настоящим Дольщик выражает согласие:

- на образование новых земельных участков из Земельного участка, указанного в настоящем пункте, в том числе в результате выдела и/или раздела, в границах земельного участка, на котором расположен Объект, и необходимого для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта;

- на образование новых земельных участков из Земельного участка, указанного в настоящем пункте, в том числе в результате выдела и/или раздела, в границах земельных участков, на которых не осуществляется строительство Объекта с участием Дольщика;

- на выделение зон аренды в границах частей Земельного участка, на которых не осуществляется строительство Объекта, и на передачу выделенных зон в аренду на условиях, определенных Застройщиком;

- на прекращение залога в отношении тех земельных участков (в том числе образованных путем выделения/разделения из Земельного участка в указанных в настоящем пункте границах), на которых не осуществляется строительство Объекта с его участием и распространение залога права только в отношении того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта с участием Дольщика;

- на снос (демонтаж) Зданий и прекращение залога (ипотеки) Зданий;

- на строительство в границах Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, кроме Объекта иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, в границах которой расположен Земельный участок, в том числе: 13 многоквартирных домов со встроенными помещениями (в том числе, с подземными гаражами), 6 многоэтажных гаражей, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, объектов инженерно-технической инфраструктуры;

Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения Цены договора, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора.

- 1.3. На момент заключения Договора Застройщик вправе привлекать денежные средства для строительства Объекта в порядке, установленном Федеральным законом, что подтверждается следующим:

1.3.1. Разрешением на строительство № 78-015-0565-2017 от 15.09.2017 года, выданным Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.3.2. Проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и информацию об Объекте. Проектная декларация размещена в сети «Интернет» на сайте Застройщика по адресу: primkvartal.ru и может быть предоставлена для ознакомления в офисе Застройщика по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, дом 40.

1.3.3. Заключением № ЗОС/095/78-001628 от 25.12.2020г. Комитета по строительству Санкт-Петербурга о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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".

Статья 2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СРОК ЕГО ПЕРЕДАЧИ

2.1. *Объектом долевого строительства* по Договору является:

Машино-место (далее - «Машино-место»), приобретаемое Дольщиком для личных, семейных нужд, характеристики которого указаны в Описании Машино-места, являющемся неотъемлемой частью Договора (**Приложение №1**), и Общее имущество в Объекте, подлежащие передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и входящие в состав этого Объекта.

Машино-место в целях его идентификации обозначается рамкой красного цвета на копии поэтажного плана Объекта, прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью (**Приложение №2**).

Участие Дольщика в долевом строительстве Объекта в размере обусловленной Договором Цены является основанием для возникновения (с момента государственной регистрации) права собственности Дольщика на полученное им Машино-место в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года №218-ФЗ.

У Дольщика при возникновении права собственности на Машино-место одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Машино-место.

Состав Общего имущества в Объекте указан в разделе 16 проектной декларации (п. 1.3.2. Договора).

Государственная регистрация права собственности на Машино-место одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество в Объекте.

2.2. В случае существенных изменений элементов проекта строительства, повлекших изменение конфигурации Машино-места, расположение инженерного оборудования, Застройщик уведомляет об этом Дольщика. Изменения элементов проекта строительства признаются Сторонами несущественными и допустимыми, не являются нарушением условий по требованию к качеству Машино-места, не могут служить основанием для расторжения Договора, в случае если в результате таких изменений площадь Машино-места изменилась менее чем на 5% от указанной в Приложении №1.

2.3. Площадь Машино-места указана в **Приложении № 1**.

2.4. Срок передачи Застройщиком Машино-места Дольщику – не позднее **30.06.2021** года при наличии полученного Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.5. Срок начала передачи и принятия Машино-места – за 1 (один) месяц до установленного Застройщиком в соответствии с пунктом 2.4. Договора срока передачи Машино-места.

2.6. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Машино-места обязан направить Дольщику письменное сообщение, содержащее в том числе:

- уведомление о завершении строительства Объекта и о готовности Машино-места к передаче,
- конкретную дату начала передачи и принятия Машино-места, определенную в соответствии с пунктом 2.5. Договора,
- конкретную дату окончания передачи Машино-места, определенного в соответствии с пунктом 2.4. Договора,
- предупреждение Дольщика о необходимости принятия Машино-места и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных Федеральным законом и пунктом 2.12 Договора,
- фактические размеры общей площади Машино-места на основании данных, полученных в результате кадастровых работ.

Указанное в настоящем пункте сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу Дольщика или вручается Дольщику лично под расписку.

2.7. Передача Машино-места Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи Машино-места (далее – «Передаточный акт») в определенные Застройщиком в письменном уведомлении Дольщику сроки в соответствии с пунктами 2.4. и 2.5. Договора при условии надлежащего и полного исполнения Дольщиком всех своих обязательств по уплате Цены договора, изложенных в статье 3 Договора.

2.8. Дольщик несет бремя содержания Машино-места и соответствующей Машино-месту доли Общего имущества в Объекте, включая содержание придомовой территории и мест общего пользования, с момента передачи Машино-места по Передаточному акту или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12 Договора.

2.9. Дольщик несет риски случайной гибели или случайного повреждения Машино-места, а также соответствующей Машино-месту доли Общего имущества в Объекте, с момента получения Машино-места по Передаточному акту или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Машино-место.

2.10. Дольщик, получивший указанное в пункте 2.6. Договора сообщение от Застройщика, обязан приступить к принятию Машино-места в указанный в сообщении Застройщика срок начала передачи и принятия Машино-места и подписать Передаточный акт в определенный в сообщении Застройщика срок окончания передачи Машино-места.

Дольщик не вправе отказаться от подписания Передаточного акта за исключением случаев, прямо предусмотренных Федеральным законом.

- 2.11. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии со статьей 3 Договора Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от передачи Машино-места Дольщику до момента надлежащего исполнения Дольщиком указанных обязательств, а также обязательств по уплате неустойки (пени) в соответствии с пунктом 7.2. Договора и обязательств по возмещению убытков в соответствии с пунктом 7.1. Договора. Отказ от передачи Машино-места Дольщику в указанном случае не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком обязательств по передаче Машино-места.
- 2.12. При уклонении Дольщика от принятия Машино-места в предусмотренный Договором срок или при отказе Дольщика от принятия Машино-места, за исключением случаев, прямо предусмотренных Федеральным законом, Застройщик в течение 2 (двух) месяцев с момента истечения определенного в сообщении срока окончания передачи Машино-места вправе составить односторонний Передаточный акт при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по расчетам с Застройщиком в соответствии со статьей 3 Договора.

При этом со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Передаточного акта:

- 1) риск случайной гибели Машино-места признается перешедшим к Дольщику,
- 2) обязательства Застройщика по Договору считаются надлежащим образом исполненными,
- 3) у Дольщика возникают обязанности, предусмотренные п. 5.3.9. Договора.

Статья 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Цена договора на момент заключения Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Машино-места, по соглашению Сторон составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Дольщик обязан уплатить Цену договора до ввода в эксплуатацию Объекта путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены настоящим Договором. Денежные средства (Цена договора) подлежат оплате Дольщиком путем внесения на специальный банковский счет эскроу (далее – «Счет эскроу»), открываемый в ПУБЛИЧНОМ АКЦИОНЕРНОМ ОБЩЕСТВЕ «БАНК «САНКТ – ПЕТЕРБУРГ» (сокращенное наименование ПАО «Банк «Санкт- Петербург»), зарегистрированном Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный № 436, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436 выдана Центральным Банком РФ 31 декабря 2014 года, место нахождения и адрес: 195112, г. Санкт- Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А, ИНН 7831000027, КПП 783501001, ОГРН 1027800000140, БИК 044030790, адрес эл. почты: Escrow@bspb.ru, тел. 8 (812) 3295050, с которым у Застройщика подписано Соглашение об утверждении условий открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу в ПАО «Банк «Санкт – Петербург» и обмене документами в электронной форме посредством защищенных каналов связи № Э/2019/2 от «21» июня 2019 года (далее по тексту – «Эскроу-агент»), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (также именуемого – «Депонент») в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (также именуемому – «Бенефициар») при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом, и договором счета эскроу¹, заключаемым между Дольщиком, Эскроу-агентом и Застройщиком, с учетом следующего:

- Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек;

- Срок внесения Дольщиком Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора);

- Срок условного депонирования — до «31» декабря 2021 г.

- 3.2. Цена договора определяется Сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (в том числе по возврату кредитных и заемных денежных средств, привлеченных Застройщиком для строительства Объекта) и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

- 3.2.1. Денежные средства, уплаченные Дольщиком (Далее – «Целевые денежные средства»), подлежат использованию Застройщиком на возмещение строительства (создания) объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией; возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта; возмещение затрат на приобретение и оформление права собственности на объекты, расположенные на указанном земельном участке, неразрывно с ним связанные и подлежащие сносу для целей осуществления строительства Объекта, а также на возмещение затрат на снос таких объектов; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы; возмещение затрат на строительство, реконструкцию в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к таким сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат на внесение платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Объекта; на возврат кредитных и заемных средств, привлеченных Застройщиком для строительства Объекта; в счет возмещения иных затрат, связанных со строительством объекта.

¹ Договор счета эскроу - трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Дольщиком (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу - агентом на имя Дольщика Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

- 3.2.2 Разница между ценой договора и средствами, использованными на цели, перечисленные в п. 3.2.1 Договора, направляется на оплату услуг Застройщика и расходуются Застройщиком по своему усмотрению, в частности, но не ограничиваясь: используются на фонд заработной платы, уплату налогов и иных обязательных платежей, на оплату информационно-рекламных мероприятий; на оплату процентов по целевому кредиту на приобретение земельного участка; на оплату агентского вознаграждения компании, оказывающей услуги по привлечению Участников долевого строительства.
- 3.3. На момент заключения Договора Цена договора определяется в денежном выражении и указана в п. 3.1. настоящего Договора.
- Дольщик вносит определенную настоящим пунктом Договора сумму денежных средств с момента заключения Договора в соответствии с пунктом 8.1. Договора, путем внесения платежей в срок, установленный в п. 3.1 Договора.
- 3.4. В Цену договора включена стоимость соответствующей доли в праве собственности на Общее имущество в Объекте.
- 3.5. Обязанность Дольщика по уплате Цены договора, определенной на основании п. 3.1 Договора, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Обязанность Дольщика по уплате Цены договора в случае ее увеличения, а также уплата штрафных санкций считается исполненной с момента поступления денежных средств на корреспондентский счет банка, обслуживающего Застройщика, указанный в ст. 9 Договора.
- 3.6. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.
- 3.7. Цена Договора, определенная на момент заключения Договора в соответствии с п. 3.1 Договора, не подлежит изменению до ввода Объекта в эксплуатацию. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.
- 3.8. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоэтажной автостоянки и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав такой Многоэтажной автостоянки и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Дольщик обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

Статья 4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 4.1. Качество Машино-места должно соответствовать условиям, изложенным в Описании Машино-места (**Приложение №1** к Договору), требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Стороны определили, что Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта (в том числе Машино-места) проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов.
- 4.2. Гарантийный срок на Машино-место устанавливается 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока на Машино-место исчисляется со дня передачи Дольщику Машино-места по Передаточному акту. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование начинается с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 4.3. Застройщик несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Статья 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 5.1. Застройщик обязан:
- 5.1.1. Организовать и производить финансирование за счет собственных и привлеченных денежных средств, в том числе полученных от Дольщика по Договору, всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта, в том числе работ по проектированию и строительству собственно Объекта, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, благоустройства, работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, затрат на выполнение функций заказчика по строительству и функций технического надзора, затрат на привлечение и обслуживание заемных средств, услуг по реализации комплекса маркетинга и рекламы инвестиционного проекта по строительству Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, консультантами, исполнителями услуг, государственными органами исполнительной власти, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в реализации инвестиционного проекта по проектированию и строительству Объекта, а также контрагентами, выполняющими работы (услуги) по обеспечению процесса проектирования и строительства Объекта.

- 5.1.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с Разрешением на строительство Объекта, проектной документацией, техническими и градостроительными регламентами, на основании строительных норм, правил и требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации, нормативными актами органов исполнительной власти Российской Федерации и субъекта Российской Федерации – города Санкт-Петербург.
- 5.1.3. Направлять Дольщику письменные уведомления, сообщения и предупреждения в случаях и способами, определенными Договором и Федеральным законом.
- 5.1.4. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по расчетам в соответствии со статьей 3 Договора передать Дольщику по Передаточному акту Машино-место в срок, определенный в сообщении, указанном в пункте 2.6. Договора.
- 5.1.5. Обеспечить качество Машино-места в соответствии с пунктом 4.1. Договора.
- 5.1.6. Обеспечить устранение обнаруженных в пределах гарантийного срока и обоснованных или доказанных в порядке, предусмотренном п. 4.3. настоящего Договора недостатков (дефектов) Машино-места.
- 5.1.7. Осуществлять целевое использование денежных средств, уплачиваемых Дольщиком по Договору.
- 5.1.8. Нести риски случайной гибели или случайного повреждения Машино-места до момента подписания Сторонами Передаточного акта на Машино-место или составления одностороннего Передаточного акта в случаях, предусмотренных пунктом 2.12. Договора.
- 5.1.9. Представить в уполномоченный государственный регистрирующий орган в соответствии с действующими нормативными актами, регламентирующими процедуру государственной регистрации прав на недвижимость, комплект документов по Объекту от Застройщика, необходимый и достаточный для оформления Дольщиком права собственности на полученную по Договору Машино-место, после надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по уплате Цены договора в соответствии с условиями, изложенными в статье 3 Договора.
- Оказание услуг по государственной регистрации права собственности Дольщика на Машино-место может быть осуществлено Застройщиком за отдельную плату по дополнительному соглашению с Дольщиком.
- Дольщик самостоятельно оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию его права собственности на Машино-место.
- 5.2. Застройщик вправе:
- 5.2.1. В одностороннем порядке отказаться от передачи Машино-места Дольщику в соответствии с пунктом 2.11. Договора.
- 5.2.2. Составить односторонний Передаточный акт на Машино-место в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора.
- 5.2.3. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации, а именно: в случае нарушения Дольщиком срока оплаты Цены договора в течение более чем двух месяцев.
- 5.2.4. Требовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.2.5. Досрочно исполнить обязанность по передаче Машино-места Дольщику в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Машино-места. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Машино-места к передаче не будет являться досрочным по смыслу ч. 3 ст. 8 Федерального закона, если оно отправлено ранее чем за один месяц до окончания срока передачи, указанного в п. 2.4 Договора.
- 5.2.6. Если в соответствии с Федеральным законом и настоящим Договором Застройщик обязан перечислить денежные средства Дольщику (в том числе неустойки и проценты за пользование денежными средствами) и Дольщик не явится за получением таких денежных средств в установленный Федеральным законом срок, Застройщик перечисляет такие денежные средства в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика (то есть любому нотариусу в Санкт-Петербурге) с возложением расходов по оплате услуг нотариуса на Дольщика. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику денежных сумм.
- 5.2.7. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по расчетам в соответствии со статьей 3 Договора передать Дольщику по Передаточному акту Машино-место в срок, определенный в сообщении, направленном Застройщиком в соответствии с условиями п. 2.6. Договора.
- 5.3. Дольщик обязан:
- 5.3.1. Надлежащим образом и в полном объеме осуществить участие в долевом строительстве Объекта путем внесения денежных средств в соответствии со статьей 3 Договора.
- 5.3.2. Приступить к принятию Машино-места в срок начала передачи и принятия Машино-места, установленный Застройщиком в сообщении, указанном в пункте 2.6. Договора.
- 5.3.3. Подписать Передаточный акт в срок окончания передачи Машино-места, установленный Застройщиком в сообщении, указанном в пункте 2.6. Договора.
- 5.3.4. Нести риски случайной гибели или случайного повреждения Машино-места, а также соответствующей Машино-место доли Общего имущества в Объекте, с момента, определенного в пункте 2.9. Договора.
- 5.3.5. Нести бремя содержания Машино-места и соответствующей Машино-месту доли Общего имущества в Объекте с момента, определенного в пункте 2.8. Договора.
- 5.3.6. Использовать Машино-место в соответствии с его назначением.
- 5.3.7. До подписания Сторонами Передаточного акта не использовать Машино-место.
- 5.3.8. До получения Машино-места по Передаточному акту не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц работ по переустройству находящегося в нем инженерного и другого оборудования без согласования с Застройщиком.
- 5.3.9. Одновременно с подписанием Передаточного акта исполнить обязанности по участию в надлежащей эксплуатации Объекта, в том числе совершить действия по оформлению правоотношений с организацией, осуществляющей управление Многоэтажной автостоянкой (Объектом).
- 5.3.10. Одновременно с подписанием настоящего Договора:
- выдать представителям Застройщика нотариальную доверенность на представление интересов Дольщика при государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных и иных соглашений к нему,
 - предоставить документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

- 5.3.11. Самостоятельно и за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на Машино-место.
- 5.4. Дольщик имеет право:
- 5.4.1. Знакомиться и получать информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, обязательную для представления Застройщиком в соответствии с Федеральным законом.
- 5.4.2. В любое время с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора, уступить право (требование) по Договору с соблюдением условий, описанных в пункте 8.3. Договора.
- 5.4.3. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.4.4. Требовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, установленных Договором, Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.5. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта на Машино-место либо с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора.
- 5.6. Услуги Застройщика, оплата которых предусмотрена п.3.2. настоящего Договора считаются оказанными с момента подписания Передаточного акта на Машино-место. Акт об оказании услуги составляется одновременно с Передаточным актом на Машино-место.
- 5.7. Обязательства Дольщика по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 3, возмещения убытков и выплаты неустойки в соответствии с пунктами 7.1. и 7.2. Договора и подписания Сторонами Передаточного акта на Машино-место.

Статья 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом или Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 6.2. В случае нарушения установленных Договором сроков уплаты Цены договора Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа (в отношении любого из платежей) за каждый день просрочки.

Статья 7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ

- 7.1. Договор подписывается уполномоченными представителями Сторон с приложением оттиска(ов) круглых печатей Сторон (для юридических лиц) и вступает в силу (считается заключенным) с момента его государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Санкт-Петербург, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».
- Стороны пришли к соглашению, что настоящий Договор, приложения, дополнительные соглашения к нему, акты (включая передаточный акт объекта долевого строительства), счета, а также все виды сопутствующих им документов, имеющих значение для исполнения, изменения или прекращения настоящего Договора, которые Стороны заключают и будут заключать и оформлять между собой, могут быть подписаны от имени Застройщика с использованием факсимильного воспроизведения подписи (факсимиле) генерального директора ООО «Мегалит-Охта Групп» или иного уполномоченного им лица, действующего на основании доверенности. Указанные документы, подписанные Васильевой Инной Львовной от лица Застройщика посредством факсимильной подписи, признаются Сторонами полноценными юридическими документами, имеющими простую письменную форму.
- 7.2. Договор может быть изменен, в том числе в случаях и при условиях, предусмотренных в самом Договоре, по соглашению Сторон путем заключения Сторонами дополнительного соглашения в письменной форме в соответствии с пунктом 7.1. Договора либо в судебном порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом Стороны определили, что изменение сроков строительства в соответствии с разрешительной документацией, полученной Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством РФ и нормативными актами Санкт-Петербурга, являются безусловным основанием для изменения условий настоящего Договора в соответствии с такими разрешительными документами и не влечет для Застройщика уплату неустойки или взыскания иных убытков.
- 7.3. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора и погашения суммы неустойки (пени) по пункту 6.2 Договора в полном объеме, или одновременно с переводом долга (в том числе по пунктам 3.5. и 6.2. Договора) на нового дольщика 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 предварительное письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях, указанных в пункте 2.12. Договора. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

В случае уступки Дольщиком прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Дольщиком.

- 7.4. Договор действует до исполнения Сторонами своих обязательств, определенных в пунктах 5.5, 5.6 и 5.7 Договора.
- 7.5. Договор может быть расторгнут (прекращен) в любое время по взаимному согласию Сторон путем заключения Сторонами соответствующего соглашения в письменной форме в соответствии с пунктом 7.1. Договора.
- 7.6. Любая из Сторон может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, установленных Федеральным законом. При этом Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено способом, определенным в пункте 2.6. Договора.
- 7.7. Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон в судебном порядке в случаях, установленных Федеральным законом и Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 7.8. В случае расторжения Договора возврат Дольщику денежных средств, уплаченных им в счет Цены договора, осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом и настоящим Договором.
- 7.9. В случае непредставления Дольщиком указанных в п.5.3.10 настоящего Договора документов в установленный срок, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, будут считаться прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны – утратившими интерес к заключению настоящего Договора, и Застройщик будет вправе подписать и зарегистрировать аналогичный договор в отношении Машино-места с любым третьим лицом.

Статья 8. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. Настоящим свободно, своей волей и в своем интересе, с момента подписания настоящего Договора, Дольщик дает Застройщику: Обществу с ограниченной ответственностью «Мегалит - Охта Групп» (ОГРН 5067847389484, ИНН 7842343178, КПП 784201001, адрес места нахождения: 191123, г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д.40, пом.10-Н), на основании ч.1 ст. 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на обработку (или) организацию обработки его персональных данных.
Перечень персональных данных, передаваемых Дольщиком Застройщику: фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, паспортные данные, СНИЛС, ИНН, контактные телефоны (домашний, рабочий, мобильный), адрес регистрации, фактический/почтовый адрес проживания, адрес электронной почты.
Настоящее согласие дается Дольщиком на обработку и (или) организацию обработки Застройщиком персональных данных Дольщика, а именно на любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. При этом понятия, условия, способы и порядок обработки персональных данных установлены Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных»
Также Дольщик дает согласие на передачу его персональных данных Застройщиком третьим лицам: организациями и органами, обеспечивающим и осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), банкам, указанным в настоящем Договоре и осуществляющим финансово-хозяйственную деятельность Застройщика (далее - «Операторы обработки персональных данных»).
- Цели обработки персональных данных: заключение и исполнение настоящего Договора, предоставление Дольщику информации по объекту долевого строительства, а также иной информации, относящейся к настоящему Договору.
Настоящее согласие на обработку персональных данных действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме. До Дольщика доведена информация о том, что Дольщик вправе отозвать свое согласие путем направления Застройщику письменного уведомления в свободной форме. Согласие на обработку персональных данных будет считаться отозванным с даты получения Застройщиком указанного уведомления, последствия отзыва разъяснены.
- Также Дольщику известно, что в случае отзыва Дольщиком согласия на обработку персональных данных Операторы обработки персональных данных вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Дольщика при наличии оснований, указанных в пунктах 2 - 11 части 1 статьи 6, части 2 статьи 10 и части 2 статьи 11 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»).
- Настоящее согласие на обработку персональных данных является конкретным, информированным, сознательным. Дольщику разъяснены и известны все права (в целях обеспечения защиты персональных данных), а также последствия и ответственность.
- 8.2. Стороны должны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, почтовых адресов, e-mail, по которым с ними осуществляется связь, в т.ч. отправка уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов) в течение 10-ти дней с момента возникновения такого изменения. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. Сторона, не исполнившая указанную обязанность, несет риск возникновения связанных с этим неблагоприятных последствий.

- 8.3. Дольщик уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Объекта) на земельном участке, на котором осуществляется строительство, до момента ввода Объекта в эксплуатацию, запрещается.
- 8.4. Договор заключен в процессе обычной хозяйственной деятельности Застройщика.
При этом решений органов управления, кроме единоличных исполнительных органов, Застройщика об одобрении Договора не требуется.
- 8.5. Споры по Договору решаются в установленном законом порядке с применением норм действующего гражданского законодательства Российской Федерации.
- 8.6. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон, один – для регистрирующего органа.
- 8.7. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями следующие приложения:
1) Описание Машино-места (Приложение № 1).
2) Копия поэтажного плана Объекта с выделением на нем границ Машино-места (Приложение № 2).

Статья 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

От Застройщика:

ООО «Мегалит - Охта Групп»
ИНН 7842343178, КПП 784201001,
ОГРН 5067847389484

Юридический адрес: 191123,
г. Санкт-Петербург,
ул. Чайковского, д.40, пом.10-Н

Банковские реквизиты:

р/с 40702810190550002727
в ДО "Центральный" ПАО "Банк "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"
г. Санкт-Петербург
к/с 30101810900000000790, БИК 044030790

Дольщик:

Почтовый адрес Дольщика для направления юридически значимых сообщений: _____

Телефон для связи: _____

e-mail: _____

ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика

_____/_____/

М.п.

От Дольщика:

_____/_____/

ОПИСАНИЕ МАШИНО-МЕСТА

1. Местонахождение Объекта (строительный адрес): *город Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 13, литера А (корпус 51)*
2. Назначение Машино-места: хранение автотранспортного средства
3. Площадь Машино-места: _____ кв. м. по проекту.
4. Условная нумерация: этаж _____, условный № ____.
5. Машино-место в целях его идентификации обозначается рамкой красного цвета на копии поэтажного плана Объекта, прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью (Приложение №2 к Договору).

От Застройщика

_____ / _____ /

М.п.

От Дольщика:

_____ / _____ /

Приложение №2
к договору участия в долевом строительстве
многоэтажной автостоянки
№ _____ от _____.202_ г.

Многоэтажная автостоянка (Комплексная квартальная застройка. 9 этап строительства. Многоэтажная автостоянка (корпус 51) по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 13 литера А

Количество этажей: 8

Общая площадь Многоэтажной автостоянки: 17 140,10 кв. м.

Материал наружных стен и каркаса: Наружные стены подземной части автостоянки – монолитные железобетонные. Наружные ограждающие конструкции (стены надземной части) – фасадная система поэлементной сборки с облицовкой линейными панелями по стальному фахверку. Отдельные участки наружных стен - монолитные железобетонные с фасадной системой поэлементной сборки с облицовкой линейными панелями по стальному фахверку, отдельные участки стен - с утеплением минеральными плитами. Цоколь здания облицовывается бетонным камнем.

Каркас зданий – монолитный железобетон; конструктивная схема - колонно-стенная.

Материал поэтажных перекрытий: Монолитный железобетон

Класс энергоэффективности: не классифицируется

Сейсмостойкость: Не классифицируется согласно "СП 14.13330.2014. Свод правил. Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81*" (утв. Приказом Минстроя России от 18.02.2014 N 60/пр) (ред. от 23.11.2015)

СХЕМА Машино-места

Машино-место № _____ . Этаж: _____

ПЛОЩАДЬ _____ кв. м., размеры машино-места не менее 5,3*2,5 м и не более 6,2*3,6.

От Застройщика

_____/_____
М.п.

От Дольщика:

_____/_____