

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве подземной автостоянки

г. Хабаровск

« ____ » _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СамСтрой» (ОГРН 1052700270644, ИНН 2724086038), в лице генерального директора Фридмана Владимира Евсеевича, действующего на основании Устава, именуемое далее «Застройщик», с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, паспорт _____ выдан _____ г., код подразделения _____, состоящий на регистрационном учете по адресу: _____, именуемый далее «Участник», с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Используемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

1.1. «Автостоянка» - подземная автостоянка на 45 машиномест по ул.Тихоокеанской в Кировском районе г.Хабаровска, имеющая следующие основные характеристики:

- общая площадь: 878 кв.м;
- двухуровневая;
- материалы фундаментов – монолитная железобетонная плита по буронабивным сваям;
- материалы стен- монолитный железобетон;
- материалы перекрытий – монолитная железобетонная плита;
- класс энергоэффективности - А
- класс сейсмостойкости – 6.

1.2. «Объект долевого строительства» (Объект) - машиноместо (нежилое помещение) № _____, площадью _____ кв.м., расположенное на отметке _____, Автостоянки.

1.3. «Земельный участок» - земельный участок с кадастровым номером 27:23:0000000:25196 общей площадью 28086,0 кв.м., местоположение земельного участка: г. Хабаровск, ул.Тихоокеанская. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве, указанном в подпункте а пункта 2.2. Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1.Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке Автостоянку и после получения разрешения на ее ввод в эксплуатацию передать Участнику в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные Договором, цену Договора и принять в собственность Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки.

2.2. Застройщик осуществляет строительство Автостоянки на основании:

а). Договора аренды земельного участка № 1175 от 28.05.2004г., в редакции Соглашения о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 29.07.2014г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 05.08.2014г., номер регистрации 27-2701/458/2014-294, Соглашения о внесении изменений в договор от 12.09.2014г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 24.10.2014г. номер регистрации 27-2701/481/2014-481.

б). Разрешения на строительство № 27-23-518-2017 от 13.09.2017г., выданного Администрацией города Хабаровск, в лице департамента архитектуры, строительства и землепользования. Планируемый срок получения разрешения на ввод Автостоянки – III квартал 2019 года.

2.3. Проектная декларация на строительство Автостоянки размещена на сайте в сети интернет по адресу: <http://www.samstroy27.ru>. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора он ознакомился с проектной декларацией.

3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Указанная в п.1.2. Договора площадь объекта долевого строительства определена на момент подписания Договора на основании проектной документации и в процессе производства может измениться. Окончательная площадь объекта долевого строительства будет определена по результатам кадастровых работ в установленном действующим законодательством порядке.

3.2. План объекта и его расположение на поэтажном плане приведены в приложении № 1 к Договору.

Объект передается Участнику в состоянии, соответствующем проектной документации, утвержденной на момент заключения настоящего договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей.

Указанная в настоящем пункте Цена Договора является стоимостью одного целого машиноместа. В случае изменения площади машиноместа (в ту или иную сторону) перерасчет Цены Договора не происходит.

Цена Договора включает возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Автостоянки (включая затраты на освоение и инженерное обустройство земельного участка, а также затраты (компенсации) на существующую социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру);

Застройщик _____

Дольщик _____

В стоимость Объекта входит строительство мест общего пользования (помещение охраны, тех.помещений, лестничных клеток).

4.2. Общий размер уплаченных денежных средств, не может быть изменен ни в каких случаях.

4.3. Участник уведомлен и согласен, что площадь подлежащего передаче Объекта может измениться в результате произведенных обмеров помещения органами Ростехинвентаризации. Изменение площади Объекта не будет считаться ухудшением качества Объекта.

4.4. Участник обязуется оплатить Застройщику Цену Договора одновременно в течение 5(пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора.

4.5. При нарушении срока внесения платежа Участник выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.6. Оплата Цены Договора производится посредством наличных и безналичных расчетов в соответствии с законодательством РФ.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

Застройщик обязуется:

5.1. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Автостоянки в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору, передать Объект Участнику не позднее 30 сентября 2019 года. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

5.2. Направить Участнику не менее чем за 14 дней до наступления установленного Договором срока передачи сообщение в письменном виде о завершении строительства Автостоянки и о готовности Застройщика к передаче Объекта Участнику.

5.3. В случае нарушения указанного в 5.1. Договора срока передачи Объекта Застройщик выплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки. Если участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Участник обязуется:

6.1.1. Нести расходы, связанные с регистрацией договора участия в долевом строительстве (со своей стороны) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю (в том числе госпошлина и расходы по оформлению документов у нотариуса).

6.1.2. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект, указанный в п. 1.2. настоящего договора, в течение 7 (Семи) дней с момента получения предусмотренного п.5.2. настоящего договора письменного сообщения от Застройщика.

Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются:

- доставка оператором почтовой связи данного сообщения по адресу Участника, указанному в настоящем договоре, при условии отсутствия у Застройщика своевременно поступившего от Участника письменного уведомления о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации Участника, указанных в настоящем договоре

либо

- оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанным им в настоящем Договоре адресам или невки Участника к оператору почтовой связи за заказным письмом при наличии соответствующего уведомления.

В случае неполучения Участником корреспонденции Застройщика, отправленной надлежащим образом, все негативные последствия этого ложатся на Участника, а датой получения Участником направленной ему Застройщиком корреспонденции в этом случае будет считаться дата получения данной корреспонденции оператором почтовой связи - почтовым отделением Участника.

6.2. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик вправе по истечении 2 (двух) месяцев со дня предусмотренного п.5.1. Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта.

6.3. Участник вправе пользоваться Объектом со дня подписания передаточного акта.

6.4. С момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта в соответствии с п.6.3. Договор Участник самостоятельно несет все расходы по эксплуатации Объекта, а также расходы по содержанию, эксплуатации, охране.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Срок гарантии по качеству составляет 5 (пять) лет с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

Срок гарантии на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта 3(три) года с момента ввода объекта в эксплуатацию.

7.3. В случае обнаружения недоделок и недостатков Объекта стороны составляют акт о характере недоделок, с указанием сроков их устранения Застройщиком, но не более 30 дней (наличие недоделок не является

основанием для отказа Участника от подписания акта приема-передачи, если отсутствуют дефекты несущих конструкций здания).

При осуществлении приема-передачи Объекта, стороны исходят из того, что свидетельством их качества, их соответствия проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод Автостоянки в эксплуатацию, подписанное и утвержденное в установленном порядке.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

8.1. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается:

- а) залогом права аренды Земельного участка;
- б) залогом объекта долевого строительства.

8.2. Основания и порядок обращения взыскания на предмет залога определяются действующим законодательством.

8.3. Застройщик вправе распоряжаться предметом залога, указанным в подпункте «а» пункта 8.1 Договора, путем раздела Земельного участка, выдела из него другого земельного участка, объединения с другим земельным участком, перераспределения со смежными земельными участками в соответствии с Земельным кодексом РФ. Участник долевого строительства дает согласие (согласен) на осуществление Застройщиком вышеуказанных действий. После совершения таких действий Застройщик вправе заменить предмет залога, а Участник дает согласие на замену (согласен) на замену предмета залога, при этом Стороны устанавливают, что предметом залога будет являться право аренды только на тот вновь образованный земельный участок, на котором будет находиться Автостоянка.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи по передаточному акту Участнику долевого строительства либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта несет Застройщик.

9.2. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю при условии уплаты Участником Застройщику цены Договора в полном объеме до момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта.

9.3. Уступка прав требований подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, после осуществления которой, Участник обязан в недельный срок предоставить Застройщику экземпляр (оригинал, заверенную копию) зарегистрированного договора уступки.

9.4. Настоящим Участник подтверждает, что в соответствии с ФЗ «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г. дает согласие Застройщику (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку персональных данных Участника, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается в смысле ФЗ «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г.), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора (а также в случае его расторжения). Участник уведомлен, что выданное согласие на обработку персональных данных, может быть отозвано им в письменной форме. Участник также дает свое согласие на обработку его персональных данных третьими лицами, по поручению Застройщика, в том же объеме действий (без ограничений), что и сам Застройщик. Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с даты передачи Объекта Участнику.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые она не отвечает.

10.2. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.3. Все пени и штрафы, предусмотренные настоящим договором, взыскиваются после подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

10.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки и дефекты Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов и иных обязательных требований к процессу эксплуатации Автостоянки, либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1. Стороны освобождаются от ответственности, в том числе за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера.

11.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с гражданско-процессуальным законодательством РФ.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

12.3. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

12.4. Настоящий договор с Приложением №1, составлен в 3(Трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

12.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

13.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю и действует до передачи Объекта по акту приема-передачи Участнику.

13.2. К Договору прилагается: План Объекта.

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «СамСтрой»
ИНН 2724086038, КПП 272001001
680509, Хабаровский кр., Хабаровский р-н,
2 км на северо-восток от с. Ильинка
р/с 40702810470000007525
Дальневосточный Банк ПАО
«Сбербанк России» г. Хабаровск
к/с 3010181060000000608
БИК 040813608

Генеральный директор

_____ В.Е.Фридман

УЧАСТНИК: