

# типовая форма ДУДС на кладовую

## Договор № порядковый номер-Э2 участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

«\_\_» 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «БП Истейт-Ланское», местонахождение на территории Российской Федерации в городе Санкт- Петербурге, адрес местонахождения: 197341, Санкт-Петербург, пр. Королева, дом 7, литера А, пом 7Н, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, ОГРН 1127847313087, Свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 008581206 от 07 июня 2012 года, выдано МИ ФНС № 15 по Санкт-Петербургу 07.06.2012, ИНН/ КПП 7841465462\781401001, в лице директора Шарапы Константина Владимировича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое «Застройщик», с одной стороны и**

**\_\_\_\_\_, действующий на основании  
\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой  
стороны (совместно именуемые – Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:**

### **1. Предмет Договора.**

1.1. «Застройщик» обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счет собственных/ заемных и привлеченных средств построить (создать) многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и заглубленной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 2.- на земельном участке площадью 7205,0 кв.м. с кадастровым номером 78:36:0005307:1 (далее по тексту- Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать объект долевого строительства: нежилое помещение – хозяйственную кладовую, находящуюся в подвальном этаже секционной части Объекта (далее по тексту – Кладовая), входящую в состав Объекта и указанную в п.1.2. настоящего договора, «Дольщику» в состоянии и комплектации, указанных в п.1.3. настоящего договора, в собственность, а «Дольщик» обязуется уплатить обусловленные настоящим договором денежные средства в порядке и на условиях настоящего договора и принять Кладовую собственность при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Дольщик приобретает Кладовую для личных (семейных) нужд.

1.2. Характеристики Объекта и Кладовой в соответствии с проектной документацией.

1.2.1. Характеристики Объекта в соответствии с проектной декларацией:

Вид: здание (многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и заглубленной автостоянкой).

Назначение: непроизводственное (здание жилищного фонда).

Этажность: 3, 7, 11 этажей, подвальный этаж.

Общая площадь многоквартирного дома: 22985,10 кв.м.

Материал наружных стен: монолитный железобетон, кирпич, газобетон.

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон.

Класс энергоэффективности: "Нормальный".

Класс сейсмостойкости: Нормальный.

1.2.2. Характеристики Кладовой в соответствии с проектной декларацией:

Назначение: нежилое помещение

Строительные оси	Усл-ый №	Секция (проект)	Площадь по проекту

План Кладовой приведен в Приложении № 1 к настоящему договору «План расположения Кладовой».

1.3. Кладовая передается «Дольщику» без чистовой отделки, с входной дверью, оборудованной вентиляционной решеткой, бетонные полы с обеспыливающей пропиткой, ж/б /кирпичные стены, освещение.

1.4. При принятии «Дольщиком» Кладовой по передаточному документу у «Дольщика» возникают права и обязанности домовладельца, предусмотренные законодательством РФ.

Состав общего имущества **Объекта** описан в Проектной декларации.

1.5. «Застройщик» ведет строительство (создание) **Объекта**, а так же привлекает денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) **Объекта**, на основании:

1) Права собственности на земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов), общей площадью 7 205 кв.м, адрес (местонахождение): г.Санкт- Петербург, проспект Энгельса, д.2, кадастровый номер: 78:36:0005307:1, о чём в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним «12» сентября 2012 года сделана запись регистрации № 78-78-39/113/2012-115, Свидетельств о государственной регистрации права серия 78-АЖ№775822, выдано 10.11.2012 года.

2) Разрешения на строительство, за №78-03032720-2015, выданное Службой государственной строительного надзора и экспертизы Санкт- Петербурга (СГСН и Э СПб) 07 апреля 2015 года.

3) Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте [www.lanskoe.com](http://www.lanskoe.com) 10 апреля 2015 года.  
Публикация: в каталоге «Квартиры в строящихся домах» (каталог строящейся недвижимости) № 16 20.04.2015 года.

При внесении изменений в проектную декларацию отредактированный текст проектной декларации с отметкой о дате внесения последних изменений размещается на сайте компании по вышеуказанному адресу.

1.6. Кладовая передается "Дольщикам" в совместную собственность. (в случае если Дольщики являются супругами)

## **2. Сроки строительства (создания) Объекта и передачи Кладовой.**

2.1. Срок передачи Кладовой «Дольщику» - I квартал 2021 года.

2.2. «Застройщик» вправе досрочно передать «Дольщику» Кладовую, с обязательным уведомлением «Дольщика» не позднее чем за 1 (один) месяц до предполагаемой даты начала передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства по **Объекту**:

- 1) Заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Дольщиком» в настоящем договоре почтовому адресу;
- 2) С вручением лично под расписку.

2.3. «Дольщик», получивший сообщение «Застройщика» о завершении строительства **Объекта** и о готовности «Застройщика» передать Кладовую в собственность, обязан приступить к его принятию в течение 14 (четырнадцати) дней со дня получения указанного сообщения.

Момент получения «Дольщиком» сообщения, при отправке его по почте, определяется в любом случае не позднее 10 (Десяти) рабочих дней от даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

## **3. Цена договора и порядок расчетов.**

3.1. Цена настоящего договора (цена Кладовой) составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Не облагается НДС.

3.2. «Дольщик» обязуется уплатить Цену настоящего договора следующим образом:

3.2.1. Денежную сумму в размере: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей - в срок до истечения пяти рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего договора;

3.2.2. Денежную сумму в размере: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей «Дольщик»:

До «\_\_» 20\_\_ года - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей;

До «\_\_» 20\_\_ года - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей;

До «\_\_» 20\_\_ года - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

3.3. Оплата цены настоящего Договора (или ее части) производится путем перечисления денежных средств на любой из расчетных счетов, указанных в реквизитах Застройщика в Разделе 10 настоящего Договора. При

## типовая форма ДУДС на кладовую

этом датой оплаты считается дата перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**, дата зачета встречных требований, или дата внесения денежных средств в банк для перечисления на расчетный счет **Застройщика**.

3.4. Цена настоящего Договора может быть изменена в случае отклонения фактической площади **Кладовой** по результатам обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (ПИБ) от соответствующей площади, указанной в п. 1.2. настоящего договора, более чем на **0,4 (ноль целых четыре десятых) метра**. В указанном случае **Стороны** осуществляют возврат/доплату за всю разницу метражка, исходя из стоимости одного квадратного метра, равной \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек.

При выявлении указанных изменений на основании Ведомости помещений и площадей по **Объекту**, предоставленной ПИБ, «**Застройщик**» вправе направить «**Дольщику**» соответствующее уведомление, содержащее расчет стоимости корректировки цены настоящего Договора. «**Дольщик**» обязан произвести доплату в месячный срок. В случае уклонения «**Дольщика**» от доплаты, «**Застройщик**» вправе до исполнения «**Дольщиком**» такого обязательства не передавать **Кладовую** в собственность «**Дольщика**».

3.5. Оплата цены настоящего Договора может быть произведена «**Дольщиком**» любым иным способом, не противоречащим законодательством РФ, согласованным с «**Застройщиком**».

### **4. Гарантийный срок на Объект/ объект долевого строительства**

4.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта**, устанавливается 5 (пять) лет. Течение указанного гарантийного срока начинается с даты передачи Кладовой.

Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта**/ объекта долевого строительства устанавливается 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства..

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов соответствует установленному изготовителем сроку, гарантийными талонами производителей.

4.2. «**Застройщик**» не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащих отделки/ ремонта (в том числе переустройства, перепланировок), проведенных самим «**Дольщиком**» или привлеченными им третьими лицами.

4.3. В случае выявления **Сторонами** недостатков (дефектов), которые делают **объект долевого строительства** не пригодным для использования в соответствии с назначением, «**Дольщик**» вправе требовать от «**Застройщика**» безвозмездного устранения таких недостатков.

### **5. Государственная регистрация**

5.1. Настоящий договор и (или) уступка прав требования по договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее – Управление Росреестра по Санкт-Петербургу) в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.2. Право собственности «**Дольщика**» на **Кладовую** подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральными законами № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. и № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Основаниями для государственной регистрации права собственности «**Дольщика**» на **Кладовую** являются документы, подтверждающие факт создания (постройки) **Объекта** – разрешение на ввод **Объекта** в эксплуатацию, Акт приема- передачи **Кладовой** и документ, подтверждающий исполнение «**Дольщиком**» финансовых обязательств по настоящему договору в полном объеме.

Государственная регистрация возникновения права собственности на **Кладовую** одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Право общей долевой собственности на общее имущество **Объекта** не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на **Кладовую**.

## типовая форма ДУДС на кладовую

5.3. Государственная регистрация настоящего Договора в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу осуществляется **Сторонами** совместно путем подачи в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу соответствующего заявления, с приложением требуемого пакета документов, с оплатой государственных пошлин за государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве всеми **Сторонами** настоящего Договора, пропорционально количеству **Сторон**.

При этом «**Дольщик**» обязан представить на государственную регистрацию настоящего Договора все требуемые в соответствии с законодательством РФ заявление и документы.

5.4. Государственная регистрация настоящего Договора и права собственности «**Дольщика**» на **Кладовую** осуществляется «**Дольщиком**» самостоятельно и за свой счет.

5.5. **Стороны** обязуются предпринять все необходимые меры для обеспечения государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу.

Для данных целей **Стороны** обязуются представить все необходимые документы и соответствующее заявление в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу в срок до «  » 201 года.

### **6. Особые условия.**

6.1. Для целей настоящего Договора **Стороны** признают существенным изменением общей площади **Кладовой**, при сравнении общей площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора от соответствующей фактической, является ее изменение более чем на **0,5 (ноль целых пять десятых) кв. метр**.

В случае такого существенного изменения метража «**Дольщик**» вправе требовать расторжения договора в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

6.2. Для целей настоящего Договора **Стороны** признают существенными изменениями проектной документации строящегося (создаваемого) **Объекта** такие изменения, которые влияют на рыночную стоимость готовой (введенной в эксплуатацию) **Кладовой** (при сравнении) более чем на **10 (десять) процентов** против стоимости **Кладовой**, построенной (созданной) в соответствии с изначально предусмотренным проектом.

6.3. Подписывая настоящий Договор «**Дольщик**» дает свое согласие на внесение изменений в части размера и конфигурации мест общего пользования в **Объекте**, связанных с произведенными на этапе строительства **Объекта** перепланировками квартир /нежилых помещений.

6.4. В обеспечение исполнения обязательств «**Застройщика**» по уплате неустоек (штрафов, пени), возврату денежных средств при расторжении договора, возмещению убытков и иных выплат, предусмотренных законодательством РФ об участии в долевом строительстве, используемый для строительства (создания) **Объекта** земельный участок кадастровый номер 78:36:0005307:1 и **Объект** считаются находящимися в залоге у «**Дольщика**» (в соответствии с п.1 ст.13 Федерального закона №214-ФЗ).

6.5. Уступка права требования по настоящему Договору допускается только с предварительным согласием «**Застройщика**» и оформляется путем заключения соответствующего письменного соглашения цедента и цессионария с «**Застройщиком**». При этом «**Застройщик**» вправе требовать от «**Дольщика**» компенсации своих затрат/расходов, оплаты дополнительных услуг, связанных с заключением соглашения об уступке прав и обязанностей по настоящему договору, оформлением такой сделки.

### **7. Срок действия и расторжение договора.**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и действует до момента полного исполнения **Сторонами** своих обязательств по настоящему Договору.

Действие настоящего Договора распространяется на правоотношения **Сторон**, возникшие с момента его подписания.

7.2. В случае не соблюдения «**Дольщиком**» обязательства, предусмотренного пунктом 5.5. настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым без составления каких-либо дополнительных документов со дня, следующего за днем, указанным как срок исполнения обязательства.

При этом «Дольщик» не вправе требовать заключения нового договора на Кладовую по цене и на условиях настоящего Договора.

7.3. «Дольщик» вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

7.3.1. неисполнения «Застройщиком» обязательств по передаче Кладовой в срок, превышающий срок установленный п. 2.1 настоящего Договора на два месяца.

7.3.2. неисполнения «Застройщиком» обязательств, установленных п.4.3. настоящего Договора.

7.4.. В случае если "Застройщик" надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.5. «Дольщик» вправе требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случае:

7.5.1. прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Кладовая не будет передана «Дольщику»;

7.5.2. существенного изменения проектной документации Объекта, в соответствии с п.6.3. настоящего Договора, в т.ч. при существенном изменении размера Кладовой, в соответствии с п.6.1. настоящего Договора;

7.5.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта в соответствии с проектной декларацией.

7.6. «Застройщик» вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

7.6.1. просрочки «Дольщиком» оплаты Цены настоящего Договора (любой его части) в течении более чем два месяца;

7.6.2. нарушения «Дольщиком» сроков платежей по настоящему Договору более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев.

7.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора, настоящий Договор 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.

## **8. Ответственность Сторон**

8.1. При просрочке внесения платежа по настоящему Договору, «Дольщик» уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Кроме того, «Дольщик» возмещает «Застройщику» в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки, в соответствии с представленным «Застройщиком» обоснованным расчетом.

8.2. При нарушении «Застройщиком» срока передачи «Дольщику» Кладовой, «Застройщик» уплачивает «Дольщику» неустойку в следующих долях ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора: «Дольщику» - физическому лицу – 1/150 часть; «Дольщику» - юридическому лицу – 1/300 часть.

Кроме того, «Застройщик» возмещает «Дольщику» в полном объеме причиненные убытки, представленные «Застройщику» и обоснованные «Дольщиком» надлежащим образом.

8.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим на момент заключения настоящего Договора гражданским, земельным, жилищным законодательством РФ, законодательством о защите прав потребителя (если «Дольщик» является потребителем), а так же Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. и Федеральным законом № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после подписания настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, не зависящих от воли Сторон, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, для которой они возникли, обязана в кратчайший разумный срок уведомить контрагента, с приложением документа, подтверждающего наступление таких форс-мажорных обстоятельств, удостоверенного уполномоченным на то государственным органом.

Срок исполнения обязательств соответственно, переносится на срок действия таких обстоятельств и их последствий.

8.5. При возникновении споров и (или) разногласий при исполнении настоящего Договора, Стороны предпринимают меры по их разрешению путем переговоров.

При не достижении соглашения, споры и разногласия решаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

#### **9. Дополнительные условия**

9.1. Уведомления, запросы, сообщения и иная корреспонденция, направляемая Сторонами в рамках исполнения настоящего Договора, должны направляться Сторонами по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному Сторонами в настоящем Договоре для данных целей, либо вручаться лично «Дольщику»/ уполномоченному лицу «Застройщика» под расписку.

9.2. «Дольщик» обязан предпринимать все необходимые меры для получения в соответствующих отделениях связи (почтовых отделениях) корреспонденции, направленной «Застройщиком» в адрес «Дольщика», указанный в настоящем Договоре.

При возврате такой корреспонденции «Застройщику» в связи с неполучением ее «Дольщиком», «Дольщик» считается уклоняющимся от исполнения обязательств.

9.3. При уклонении «Дольщика» от принятия Кладовой по передаточному документу или при необоснованном отказе «Дольщика» от принятия Кладовой, «Застройщик» по истечении 1 (одного) месяца со дня начала передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, установленного настоящим Договором или соответствующим уведомлением (при досрочной передаче), вправе составить односторонний акт о передаче Кладовой.

При этом риск случайной гибели Кладовой признается перешедшим к «Дольщику» со дня составления указанного одностороннего передаточного акта.

9.4. Настоящий Договор составлен на восьми листах, с учетом Приложения № 1 «План расположения Кладовой», в трех подлинных экземплярах: один – для «Дольщика», один – для Управления Росреестра по СПб, один – для «Застройщика».

9.5. Все приложения и дополнения к настоящему Договору действительны только в случае подписания обеими Сторонами и регистрации их в Управлении Росреестра по СПб в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.6. Стороны договорились не принимать во внимание при разрешении споров всю предшествующую заключению настоящего Договора переписку и документы, как утратившие силу.

9.7. Подписанием настоящего Договора «Дольщик» подтверждает, что условия настоящего Договора ему понятны, с положениями законодательства РФ о долевом участии в строительстве и с порядком регистрации настоящего договора и права собственности на Кладовую он ознакомлен, со всем согласен.

#### **10. Адреса и реквизиты сторон**

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью «БП Истейт-Ланское»

**типовая форма ДУДС на кладовую**

Юридический адрес: 197341, Санкт- Петербург, проспект Королёва, д.7 лит.А, пом. 7-Н  
ИНН\КПП 7841465462\781401001, ОКПО 09586740, ОГРН 1127847313087  
ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"  
БИК 044030790  
спец. счет Застройщика 40702810290450001650  
к/сч 30101810900000000790

Тел.: 8 (812) 703-52-00; 8 (921) 907-52-00

Директор \_\_\_\_\_/Шарапа К.В./

«Дольщик»:

ИИН / СНИЛС  
Адрес для переписки:  
Тел.:  
e-mail: