

Договор № _____ участия в долевом строительстве нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, Товарищеский проспект, участок 19, (северо-западнее дома 38, литера Б) от «00» _____ 2019 г.

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

г. Санкт-Петербург

«00» _____ 2019 года

Гражданин/ка РФ _____, пол: мужской/женский, дата рождения: 00.00.0000 года, место рождения: _____, паспорт: 00 00 0000, выдан: _____, дата выдачи: 00.00.0000 года, код подразделения: 000-000, адрес регистрации: _____, далее именуемый/ая «Дольщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Фикс», ИНН 7841025510, КПП 781001001, ОГРН 1157847229165 от 03.07.2015 года (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 №009273839, выдано МИФНС №15 по Санкт-Петербургу), находящееся по адресу: 196247, город Санкт-Петербург, проспект Ленинский, дом 153, литер А, пом.242-Н, в лице генерального директора Петрова Игоря Геннадьевича, действующего на основании Устава, далее именуемое «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Стороны пришли к соглашению, что в настоящем Договоре и всех приложениях к нему используются следующие понятия и определения:

(а) **Договор** – настоящий договор участия в долевом строительстве;

(б) **Закон** - Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

(в) **Застройщик** – ООО «Р-ФИКС», ОГРН 1157847229165, ИНН 7841025510, являющееся юридическим лицом, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с федеральным законом 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» для строительства Объекта на Участке на основании разрешения на строительство;

(д) **Помещение** - объект долевого строительства, в отношении которого заключен Договор, – нежилое помещение, определяемое в соответствии с приложениями № 1 и № 2;

(е) **Проектная Площадь Помещения** – сумма площадей всех частей нежилого помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования в составе Помещения, а также площади лоджий, балконов, террас, подсчитываемые с применением понижающих коэффициентов. Величина Проектной Площади Помещения указана в графе 2.6 приложения № 1;

(ф) **Объект** – нежилое здание гостиницы (апартамент-отель) по адресу: Санкт-Петербург, Товарищеский проспект, участок 19, (северо-западнее дома 38, литера Б);

(г) **Участок** – земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Товарищеский проспект, участок 19, (северо-западнее дома 38, литера Б) площадью 4001,00 квадратных метров, кадастровый № 78:12:0006306:39, назначение: земли населенных пунктов. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора №13/ЗК-10205 аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 03.02.2017, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 29.03.2017 г.; Земельный участок предназначен для строительства Объекта;

(h) **Фактическая Площадь Помещения** – сумма площадей всех частей Помещения, определенная в результате кадастровых работ и/или первичных обмеров Помещения, включая площади помещений вспомогательного использования в составе Помещения, а также площади лоджий, балконов, террас, подсчитываемые с применением понижающих коэффициентов.

1.3. Застройщик имеет разрешение на строительство №78-012-0397.1-2017 от 24 октября 2017 г., выданное Службой государственного строительного надзора и государственной экспертизы Санкт-Петербурга.

Проектная декларация по Объекту размещена в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и о проекте строительства.

1.3.1. Информация по Объекту также размещена на сайте Застройщика в сети Интернет по адресу: <https://apart.e3gr.ru>

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) Объект и в оговоренные сроки после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Дольщику Помещение, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Помещение.

2.2. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта в размере площади указанного Помещения

организовать строительство Объекта и производить финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта, в том числе:

- (a) работ по возведению собственно Объекта;
- (b) работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры;
- (c) работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения;
- (d) работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию;
- (e) услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству Объекта;
- (f) произвести расходы по выполнению условий строительства Объекта в соответствии с указанным в п. п. (g) п. 1.2.

договором аренды Участка;

(g) осуществлять расчеты со всеми участниками строительства: заказчиками, подрядчиками, органами государственной и муниципальной власти, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта.

2.3. Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счёт средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для их надлежащей эксплуатации по выбору Застройщика:

- (a) в соответствующее публично-правовое образование; или
- (b) в пользу специализированных предприятий (ПАО «Ленэнерго» и др.); или
- (c) в организацию, которая будет обслуживать Объект. Застройщик по своему усмотрению определяет, будет ли он сам обслуживать Объект или уполномочит на обслуживание Объекта стороннее лицо.

2.4. В силу ст. ст. 13-15 Закона права на Участок, а также сам Объект в процессе его строительства признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона обязательств Застройщика. Права Дольщика как залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЪЕКТА

3.1. Характеристики Помещения указаны в приложениях №1, № 2. Номер Помещения, указанный в Договоре и приложениях, определен согласно условному номеру. Окончательная нумерация будет произведена по результатам проведенных кадастровых работ и государственного кадастрового учета Помещения.

3.2. Указанный в Договоре адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес.

3.3. В связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми строительными нормами и правилами и техническими регламентами отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий, определенных проектной документацией, Стороны признают и допускают следующее:

(a) фактическая Площадь Помещения может отличаться от Проектной Площади Помещения. Не считается нарушением Договора отклонение Фактической Площади Помещения от Проектной Площади Помещения в пределах 10 % от Проектной Площади Помещения;

Под существенным нарушением требований к качеству Помещения, упомянутым в ч. 3 ст. 7 и п. 3 ч. 1 ст. 9 Закона, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Помещения, как объекта долевого строительства понимается только отклонение Фактической Площади Помещения от Проектной Площади Помещения в размере более 10 % от Проектной Площади Помещения.

(b) площадь отдельных помещений (комнат, частей) Помещения может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений (комнат, частей) Помещения. Такие отклонения не считаются нарушением Договора, при условии, что общая площадь Помещения не меняется либо меняется в пределах, указанных в абз. 1 п. п. (a) настоящего пункта 3.3.

3.4. Стороны пришли к соглашению, что допустимо изменение Проектной Площади Помещения в результате корректировки проектной документации на Объект, но не более чем на 10 % от Проектной Площади Помещения.

3.5. Любые иные помещения Объекта, расположенные вне Помещения, в том числе технического, подсобного, вспомогательного и прочего назначения, не относящиеся к общему имуществу Объекта, не являются предметом Договора и настоящий Договор не может служить основанием для возникновения прав Дольщика на данные помещения. Эти помещения могут оставаться в собственности Застройщика, который, однако, вправе отчуждать их по договорам участия в долевом строительстве и иным сделкам.

Застройщик вправе без согласия Дольщика изменять число, характеристики и конфигурацию помещений, инженерного оборудования, не являющихся предметом Договора, при условии согласования таких изменений с соответствующими органами власти и организациями (если такое согласование требуется по законодательству РФ).

3.6. Комплектность и качество Помещения считаются соответствующими условиям Договора при условии, что в Помещении присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в приложениях №№1, 2.

Отсутствие на момент передачи Помещения электроэнергии, тепла, воды, работающих лифтов, телефона, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований к качеству Помещения, в виду того, что в момент получения разрешений на ввод Объекта в эксплуатацию Объект подключён к сетям водоснабжения, электрификации, теплоснабжения, канализации, телефонизации, установлены лифты, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, и тепло, вода, электричество могут подаваться по временной схеме и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками

соответствующих ресурсов с организацией, обслуживающей Объект, или с собственниками помещений Объекта после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и после передачи Объекта в указанную организацию, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи помещений участникам долевого строительства.

Застройщик не отвечает за действия/бездействия организации, обслуживающей Объект, и за заключение ею договоров о постоянном снабжении ресурсами, если Застройщик не сам обслуживает Объект. При этом, Застройщик обязуется обеспечить всё от него зависящее для заключения указанной организацией договоров на постоянную эксплуатацию Объекта и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме.

3.7. Кадастровые работы в отношении Объекта и Помещения заказывает Застройщик.

4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

4.1. После завершения строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию при выполнении Дольщиком всех условий Договора, Дольщик получает Помещение по акту приема-передачи для оформления в собственность.

4.2. Право собственности на Помещение возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права при условии:

(а) выплаты Дольщиком в сроки, предусмотренные Договором, цены Договора; и

(б) выплаты Дольщиком в сроки, предусмотренные Договором, сумм по п. 5.3.; и

(с) получения Дольщиком Помещения по акту-приема-передачи от Застройщика и подписание Дольщиком указанного акта; и

(в) соблюдения Дольщиком п. 7.1.4.

4.3. Одновременно при регистрации права собственности на Помещение у Дольщика возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Помещение. Размер доли Дольщика в праве собственности на общее имущество Объекта пропорционален площади Помещения.

4.4. Застройщик гарантирует, что права на Помещение не находятся под залогом, арестом, не обременены какими-либо другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Цена Договора (долевой взнос) – это сумма денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком Застройщику, указанная в приложении № 3. Данная сумма не облагается НДС. Дольщик обязан выплатить цену Договора в сроки, предусмотренные приложением № 3.

5.2. Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта (на цели в соответствии с ч. 1 ст. 18 Закона) и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

Стороны установили, что разница между денежными средствами, полученными Застройщиком от Дольщика по Договору, и величиной затрат, понесенных Застройщиком на создание Объекта, в части, пропорционально относящейся к созданию Помещения, относится (является) к стоимости (стоимостью) услуг Застройщика, и возврату Дольщику не подлежит.

Моментом оказания услуги является дата, в которую Дольщик считается принявшим Помещение в соответствии с разделом 9. Застройщик расходует указанную оплату услуг (вознаграждение) по своему усмотрению.

5.3. Если в результате проведения кадастровых работ (первичный технический учет, обмеры, инвентаризация, проводимые до ввода Объекта в эксплуатацию) Фактическая Площадь Помещения превысит Проектную Площадь Помещения более, чем на 1 кв.м., цена Договора увеличивается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра, указанной в приложении № 3.

Дольщик обязан выплатить Застройщику эту сумму в течение 10 (десять) календарных дней с момента, когда произведены соответствующие обмеры, но в любом случае до передачи Дольщику Помещения Застройщиком. Данные денежные средства расходуются на оплату услуг Застройщика.

5.4. Если в результате проведения кадастровых работ (первичный технический учет, обмеры, инвентаризация, проводимые до ввода Объекта в эксплуатацию) Фактическая Площадь Помещения окажется меньше Проектной Площади Помещения и разница составит 1 кв.м. или более, то цена Договора уменьшается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра, указанной в приложении № 3.

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения от Дольщика письменного заявления с указанием способа возврата. В случае, если по выбору Дольщика возврат осуществляется путем перечисления денежных средств на его расчетный счет, в заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета. Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения заявления Дольщика.

5.5. Расчетная цена одного квадратного метра согласована Сторонами в приложении № 3. Расчетная цена установлена для одного квадратного метра Проектной Площади Помещения и применяется исключительно в случаях изменения цены Договора и взаиморасчетов при уменьшении или увеличении площади Помещения. Передача Помещения Дольщику по акту осуществляется с указанием общей площади Помещения, определяемой в соответствии с законодательством без учета площадей балконов, лоджий и террас, данная общая площадь не применяется при определении цены Договора.

6. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

6.1. Оплата цены договора осуществляется не ранее даты его государственной регистрации, путем раскрытия аккредитива и перечисления долевого взноса на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре, или на иной счет, о котором Застройщик письменно уведомит Дольщика или иным незапрещенным гражданским законодательством способом.

6.2. Цена Договора составляет **8 000 000 (восемь миллионов) рублей 00 копеек**.

Расчеты по настоящему Договору осуществляются посредством безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк-Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Сумма аккредитива – **8 000 000 (восемь миллионов) рублей 00 копеек**.

Срок действия аккредитива – 90 календарных дней - [REDACTED] (конкретная дата).

Для исполнения аккредитива Застройщик предоставляет в ПАО Сбербанк оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и Ленинградской области о государственной регистрации настоящего Договора.

- **Получатель средств: ООО «Р-Фикс»;**

- **Расчетный счет 4070281046880000043 в Филиале Меридиан Банка ВТБ (ПАО) г. Санкт-Петербург, БИК 044030704, К/с 3010181020000000704**

Все банковские расходы по Аккредитиву несет Дольщик.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Права и обязанности Дольщика

7.1.1. Дольщик обязан выплатить денежные средства в сроки, предусмотренные Договором, и принять от Застройщика Помещение.

7.1.2. Дольщик с момента, когда он считается принявшим Помещение в соответствии с разделом 9, независимо от государственной регистрации права собственности Дольщика на Помещение:

(а) несет бремя содержания и эксплуатации Помещения, а также расходы на поставку коммунальных ресурсов и услуг в Помещение (включая водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение и т.д.);

(б) несет бремя содержания и эксплуатации Объекта и его общего имущества, а также расходы на поставку коммунальных ресурсов и услуг в Объект (включая водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение и т.д.) и в общее имущество в объеме, пропорциональном площади Помещения.

7.1.3. Дольщик обязан в течение одного месяца с момента, когда он считается принявшим Помещение в соответствии с разделом 9:

(а) заключить применительно к Помещению договоры на содержание и эксплуатацию Объекта, его общего имущества и Помещения с организацией, обслуживающей Объект, или с Застройщиком, и/или с поставщиками соответствующих ресурсов, и

(б) передать Застройщику заверенные Дольщиком копии такого договора (договоров).

7.1.4. Дольщик обязан вплоть до момента регистрации его права собственности на Помещение не производить перепланировку, в т.ч. перенос перегородок, дверных проёмов, а также не менять места расположения санитарных узлов и места прохождения водопроводных и канализационных стояков в Помещении, без письменного согласования Застройщика.

В случае указанных видоизменений Помещения возможны отказы в регистрации права собственности Дольщика на Помещение. Все риски таких отказов и расходы, связанные с ними, в том числе по приведению Помещения в первоначальный вид, несет Дольщик.

7.1.5. Дольщик вправе только с письменного согласия Застройщика: (1) уступать (полностью или в части) какие-либо свои права требования и/или переводить долг, вытекающие из Договора или связанные с Договором, третьим лицам, а также (2) привлекать третьих лиц для выполнения условий Договора.

Уступка прав и (или) перевод долга по Договору признаются действительными, если оформлены в виде трехстороннего соглашения о перемене стороны в Договоре, где в качестве сторон выступает новый участник долевого строительства, Дольщик, указанный в преамбуле настоящего Договора, и Застройщик.

Уступка Дольщиком права требования (перевод долга) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента, когда Дольщик считается принявшим Помещение в соответствии с разделом 9.

Расходы, связанные с государственной регистрацией уступки права требования (переводом долга) по Договору и с оформлением такой уступки, несет Дольщик.

7.1.6. Дольщик несет и иные обязанности, предусмотренные законодательством или Договором.

7.2. Права и обязанности Застройщика:

7.2.1. Застройщик обязан обеспечить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски), а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

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

7.2.3. Срок гарантии на Помещение составляет 5 (пять) лет с даты, когда Дольщик считается принявшим Помещение в соответствии с разделом 9, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта строительства, гарантийный срок на которое составляет 3 (три) года с даты подписания Застройщиком первого акта приема-передачи помещения в Объекте с участником долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Помещения, если они произошли вследствие нормального износа Помещения или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к его эксплуатации, в том числе указанных в инструкции по эксплуатации Помещения, либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или третьими лицами.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Помещения соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

7.3. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением его соответствия проектной документации, требованиям градостроительных регламентов, строительным нормам и правилам, обязательным к применению, в том числе, регламентирующим устройство инженерных и электрических сетей, иным обязательным требованиям.

8. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

8.1. Застройщик планирует завершить строительство Объекта (т.е. получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию) не позднее 30 июня 2021 года. Застройщик вправе завершить строительство Объекта досрочно и получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в любое время до наступления указанного срока.

Стороны соглашаются с тем, что указанный в настоящем пункте срок окончания строительства Объекта считается соответственно измененным в случае продления указанного в п. 1.3. разрешения на строительство или выдачи нового разрешения. В этом случае срок окончания строительства Объекта определяется по дате окончания срока действия разрешения на строительство Объекта с учетом продления срока (дате окончания срока действия нового разрешения на строительство).

8.2. Застройщик передает Дольщику Помещение в течение 6 (шести) месяцев с даты фактического получения Застройщиком от органа власти разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Застройщик вправе передать Помещение Дольщику досрочно в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном разделом 9.

Застройщик вправе не передавать Помещение Дольщику до тех пор, пока Дольщик не оплатит в полном объеме Застройщику (1) цену Договора; и (2) сумму по п. 5.3., если Фактическая Площадь Помещения окажется больше Проектной Площади Помещения на величину, определенную п. 5.3.

В случае нарушения Дольщиком п. 7.1.4. Застройщик также вправе не передавать Помещение Дольщику вплоть до момента устранения соответствующего нарушения и его последствий.

9. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

9.1. Передача Помещения Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи Помещения.

9.2. Передача Помещения осуществляется в сроки и при соблюдении условий, предусмотренных разделом 8 Договора.

9.3. Дольщик обязан принять Помещение в сроки, определяемые разделом 8.

Если Застройщик передает Помещение досрочно, Дольщик обязан принять Помещение досрочно и не позже чем за 10 календарных дней до момента передачи Помещения Дольщику выплатить оставшуюся невыплаченной к моменту передачи Помещения часть цены Договора, и сумму по п. 5.3., если Фактическая Площадь Помещения окажется больше Проектной Площади Помещения на величину, определенную п. 5.3.

9.4. Застройщик не менее, чем за месяц до наступления срока передачи Помещения, определяемого разделом 8, уведомляет Дольщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Помещения к передаче, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных п. 9.7.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в Договоре почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

В случае досрочной передачи Помещения Застройщик направляет Дольщику уведомление о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Помещения к передаче в течение месяца с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, если Застройщик принимает решение передать Помещение досрочно.

9.5. Срок передачи Помещения Дольщику – в течение десяти рабочих дней с момента получения Дольщиком уведомления Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Помещения к передаче.

В случае, если Стороны при приемке составляют дефектную ведомость, срок передачи Помещения переносится на день повторной приемки, указанный в акте осмотра Помещения.

При этом, Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Помещения к передаче, обязан приступить к его принятию в течение десяти дней со дня получения указанного сообщения, а именно: принять Помещение по акту приема-передачи или отказать от подписания акта приема-передачи с предоставлением мотивированного отказа Застройщику в письменной форме.

9.6. В случае обнаружения при осмотре Помещения дефектов и/или недоделок Стороны составляют дефектную ведомость, включающую перечень дефектов и/или недоделок и сроки их устранения. При этом Стороны определили, что срок устранения недоделок и/или дефектов зависит от характера и сложности недостатков и в любом случае будет составлять не менее 10 рабочих дней.

После устранения выявленных дефектов и/или недоделок Дольщик обязан принять Помещение в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от Застройщика заказного письма с уведомлением о вручении либо вручения лично под расписку.

В случае, если при повторной приемке Дольщиком выявлены новые замечания, то Дольщик, при условии устранения первоначальных замечаний, обязуется принять Помещение и подписать акт приема-передачи, а новые замечания фиксируются в отдельном акте осмотра с указанием сроков устранения и Стороны заключают соглашение об устранении недостатков.

9.7. В случае, если Дольщик не прибывает для приемки Помещения в течение срока, установленного п. 9.5.; либо недобросовестно уклоняется от подписания акта приема-передачи в обусловленный срок; не явился для приемки устраненных замечаний; либо уклоняется от подписания акта приема-передачи Помещения после устранения Застройщиком замечаний, то замечания считаются устраненными и Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Помещения.

При этом к указанному акту (документу) прилагаются документы, подтверждающие получение либо возврат Дольщиком соответствующего уведомления. С момента составления одностороннего акта (документа) Помещение считается принятым Дольщиком без замечаний.

9.8. Подписание Дольщиком акта приема-передачи Помещения или оформление Застройщиком в порядке п. 9.7. одностороннего акта или иного документа о передаче Помещения является подтверждением Дольщиком надлежащего исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору.

Дольщик считается принявшим Помещение от Застройщика в момент подписания Дольщиком акта приема-передачи, а в случае неподписания Дольщиком этого акта приема-передачи – с момента составления Застройщиком одностороннего акта (документа) по п. 9.7.

9.9. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Помещения вследствие уклонения Дольщика от подписания акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

9.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения до его передачи Дольщику несет Застройщик, а после такой передачи – Дольщик. При уклонении Дольщика от принятия Помещения по акту приема-передачи риск случайной гибели и повреждения Помещения переходит к Дольщику в момент составления одностороннего акта по п. 9.7.

10. РАЗДЕЛ, ВИДОИЗМЕНЕНИЕ И ОБРЕМЕНЕНИЕ УЧАСТКА

10.1. Дольщик настоящим в соответствии с ч. 7 ст. 13 Закона дает согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий залог) третьим лицам права аренды Участка и строящегося (создаваемого) на этом Участке Объекта в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств третьих лиц (в том числе, но не исключительно по договорам займа, кредита) для строительства Объекта, в том числе на передачу такого имущества в залог банкам и кредитным организациям в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых Застройщику на строительство Объекта.

10.2. Дольщик настоящим дает согласие на изменение по усмотрению Застройщика границ Участка, когда такое изменение связано с разделом Участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на раздел Участка, его межевание и совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Участка в вышеуказанных целях.

10.3. Дольщик настоящим на случай строительства на Участке других объектов недвижимости дает согласие на межевание, изменение границ Участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а также на прекращение залога в отношении вновь образованных участков, на которых не будет размещаться (строиться) Объект, на залог прав на Участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на Участке.

10.4. Дольщик настоящим дает согласие на прекращение права залога в отношении вновь образованных (на основании утвержденного/подлежащего утверждению проекта межевания) земельных участков, не занятых Объектом.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. При нарушении Дольщиком сроков, указанных в разделе 5 Договора, Дольщик выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей (то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев), а при единовременной оплате цены Договора, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца,

При этом Договор считается расторгнутым с момента уведомления Застройщиком Дольщика об отказе от исполнения Договора.

11.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. К таким обстоятельствам Стороны относят, в частности, войну или военные действия, забастовки, действия и бездействия органов государственной или муниципальной власти.

Срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

11.4. Застройщик не несет ответственность за какое-либо неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в том числе за просрочку передачи Помещения, в случае, когда такое неисполнение либо

ненадлежащее исполнение является результатом неподписания и/или невыдачи не по вине Застройщика государственным или муниципальным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию; организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения - документа, подтверждающего соответствие построенного Объекта техническим условиям, или документа о приеме инженерных сетей на свой баланс.

12. РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

12.1 Договор подлежит государственной регистрации и действует до момента, когда Дольщик считается принявшим Помещение по правилам раздела 9. С этого же момента все обязательства Застройщика считаются полностью исполненными.

12.2. Передачу Договора для государственной регистрации и получение его с регистрации организует Застройщик собственными силами или силами привлеченных им лиц при условии предоставления Дольщиком всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе нотариально удостоверенной доверенности, подписанной Дольщиком на имя лиц, указанных Застройщиком. Дольщик обязан в течение 5 (пяти) дней с момента подписания Договора передать Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

12.3. Все расходы (в том числе на уплату сборов и пошлин), связанные с государственной регистрацией Договора и любых дополнительных соглашений к нему, а также государственной регистрацией права собственности Дольщика на Помещение, несет Дольщик.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны Договора в течение 5 лет с момента прекращения Договора.

13.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами, прежде всего, путем переговоров. Стороны установили обязательный досудебный претензионный порядок рассмотрения споров. Если спор не урегулирован по письменному обращению одной Стороны к другой в течение 30 дней, то такой спор может быть передан на рассмотрение в суд.

13.2.1. Все споры, касающиеся заключенности, действительности Договора, а также споры об исполнении обязательств по Договору рассматриваются в государственном суде РФ по месту нахождения Застройщика. Положения настоящего п. 13.2.1. применяются в той мере, в какой это допускается законодательством.

13.2.2. Настоящий Договор регулируется материальным правом РФ. Местом заключения и местом исполнения Договора является город Санкт-Петербург, Россия.

13.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов (адресов) Стороны обязаны извещать друг друга в течение 10 календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

Новый (измененный) почтовый адрес Стороны, используемый для корреспонденции по настоящему Договору, должен находиться в границах Санкт-Петербурга или Ленинградской области, в противном случае другая Сторона вправе по своему усмотрению использовать для корреспонденции или новый, или предыдущий адрес данной Стороны.

Дольщик обязан в десятидневный срок уведомлять Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в Договоре, в том числе об изменении фамилии, места жительства, замене паспорта, изменении гражданства.

Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или Договором, Застройщик вправе направлять Дольщику уведомления и сообщения путем их опубликования на сайте, указанном в п. 1.3.1., без направления Дольщику каких - либо дополнительных сообщений. Дольщик самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

13.4. Дольщик подписанием настоящего Договора выражает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных. Согласие распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, год, месяц, день и место рождения, адрес, семейное положение, гражданство, адрес электронной почты, номера мобильного, рабочего и домашнего телефонов, все без ограничения реквизиты документа, удостоверяющего личность Дольщика, и другая информация, относящаяся к личности. Согласие на обработку персональных данных дается в целях исполнения настоящего Договора, получения услуг, оказываемых Застройщиком, получения Дольщиком, как в период действия настоящего Договора, так и после прекращения его действия, информации о Застройщике и его деятельности, включая информацию рекламного характера и иных сообщений/уведомлений нерекламного характера.

При обработке персональных данных Застройщик не ограничен в применении способов их обработки. Согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении Персональных данных, которые необходимы для достижения вышеуказанных целей, включая без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, а также осуществление любых иных действий с персональными данными в соответствии с действующим законодательством. Настоящим Дольщик признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу, в том числе банку в связи с привлечением Застройщиком кредитных средств для финансирования строительства Объекта, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передаче Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию о Дольщике таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим Дольщик признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия. Настоящее согласие дается Дольщиком на 8 лет и может быть отозвано путем подачи Застройщику письменного заявления.

Договор № _____ участия в долевом строительстве нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, Товарищеский проспект, участок 19, (северо-западнее дома 38, литера Б) от «00» _____ 2019 г.

Настоящим Дольщик также дает свое согласие на получение Дольщиком как адресатом информации, распространяемой Застройщиком по сетям электросвязи, о деятельности Застройщика, включая любую информацию рекламного характера, а также сообщений/уведомлений нерекламного характера.

13.5. Все ссылки на пункты, статьи, разделы и приложения, сделанные в Договоре, а также во всех его приложениях, сделаны на соответствующие пункты и приложения настоящего Договора, если прямо не указано иное.

13.6. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1: Основные характеристики Объекта, характеристики и описание Помещения;

Приложение № 2: План Помещения;

Приложение № 3: Цена Договора и график платежей.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

14.1. Застройщик:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Р-Фикс»,

Сокращенное наименование: ООО «Р-Фикс»,

Местонахождение: 196247, город Санкт-Петербург, проспект Ленинский, дом 153, литер А, пом.242-Н

Адрес для направления корреспонденции и офис Застройщика: 196247, город Санкт-Петербург, проспект Ленинский, дом 153, литер А, пом.242-Н

ИНН 7841025510, КПП 781001001, ОГРН 1157847229165

Банковские реквизиты: Счет 40702810468800000043 в Филиале Меридиан Банка ВТБ (ПАО) г. Санкт-Петербург, БИК 044030704, К/с 30101810200000000704

Подпись _____

М.П.

Генеральный директор, Петров И.Г.

14.2. Дольщик:

ФИО,

пол: мужской/женский, дата рождения: 00.00.0000, место рождения _____, паспорт: 00 00 0000, выдан: _____, дата выдачи: 00.00.0000 года, код подразделения: 000-000, адрес регистрации: _____

Адрес для корреспонденции:

Тел.:

Эл. Почта:

Подпись _____ / _____ /

Приложение № 1 Основные характеристики Объекта, характеристики и описание Помещения

1. Основные характеристики Объекта

1.1.	Вид	Гостиница (апартамент-отель)
1.2.	Назначение	Нежилое
1.3.	Количество этажей	19 (в том числе 1 подземный)
1.4.	Общая площадь	14 681,0 кв.м.
1.5.	Материал наружных стен	Монолитный железобетонный каркас, наружные стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
1.6.	Материал межэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
1.7.	Класс энергоэффективности	D
1.8.	Класс сейсмостойкости	Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2014)

Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам кадастровых работ.

2. Характеристики Помещения

2.1.	Назначение помещения	нежилое
2.2.	Этаж	0
2.3.	Оси	0-0;А-А
2.4.	Проектная секция (на время строительства)	1
2.5.	Условный номер	000
2.6.	Проектная площадь Помещения, включающая площадь балконов, и/или лоджий, и/или террас с применением понижающих коэффициентов	00,00 кв.м.
2.7.	Проектная площадь частей Помещения	
2.7.1.	Основная часть	00,00 кв.м.
2.7.2.	Коридор	00,00 кв.м.
2.7.3.	Санитарный узел	00,00 кв.м.
2.8.	Количество частей Помещения	0
2.9.	Проектная общая площадь (без учета площади балконов, лоджий, террас)	00,00 кв.м.

3. Отделка Помещения (материалы)

3.1. Санузел

1. Плитка напольная
2. Плитка на стенах
3. Потолок подшивной со светильниками
4. Дверь деревянная с ручкой и замком
5. Душевая кабина
6. Раковина
7. Унитаз
8. Смеситель в душевую
9. Смеситель для раковины

3.2. Входная зона

1. Пол. Ламинат
2. Стены. Флизелиновые обои «под покраску»
3. Потолок подшивной со светильником

4. Входная дверь с ручкой
5. Выключатели электр.

3.3. Основное помещение

1. Пол. Ламинат
2. Стены. Флизелиновые обои «под покраску»
3. Потолок подшивной со светильниками
4. Окна. 2-х камерный стеклопакет
5. Розетки электр.
6. Розетка TV
7. Розетка интернет/телефон
8. Выключатели электр.

3.4. Застройщик имеет право использовать как материалы, указанные в п. п. 3.1.-3.3. выше, так и иные сходные по качеству материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Помещения, либо иным недостатком, делающим Помещение непригодным для использования, и не является нарушением Договора.

4. Изменения проектной документации

Не является нарушением требований о качестве Помещения и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, не согласованные с Дольщиком изменения в Объекте (и, соответственно, в проектной документации):

- (а) создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация, создание вентиляционных каналов и шахт в санузлах, коридорах, иных помещениях, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь помещений, при условии, что изменение площади Помещения не превысит пределы, установленные в абз. 1 п. п. (а) п. 3.3. Договора;
- (b) замена видов и типов электрических концевых приборов (розеток, выключателей);
- (с) замена видов и типов оконных стеклопакетов;
- (d) замена видов и типов отопительных батарей;
- (е) замена вида и типа входной двери;
- (f) замена вида и типа приборов учета коммунальных ресурсов, электрического щитка;
- (g) размещение в Помещении объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.);
- (h) отклонение помещений, входящих в состав Помещения, самого Помещения, от осевых линий по проектной документации;
- (i) появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Помещения Дольщика, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта;
- (j) появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;
- (k) изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеняют Помещение Дольщика;
- (l) изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- (m) Размещение в Помещении труб водоснабжения или отопления (в том числе магистральных) как это допускается согласно действующих строительных правил (СП), строительных норм и правил (СНиП).
- (n) иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или в Помещении, без их согласования (уведомления) с Дольщиком, при условии их согласования с соответствующими органами власти и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

Застройщик: Подпись _____
М.П. _____ Генеральный директор, Петров И.Г.

Дольщик:
Подпись _____ / _____ /

Договор № _____ участия в долевом строительстве нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, Товарищеский проспект, участок 19, (северо-западнее дома 38, литера Б) от «00» _____ 2019 г.

Приложение № 2 План Помещения

Застройщик: Подпись _____
М.П. _____ Генеральный директор, Петров И.Г.

Дольщик:

Подпись _____ / _____ /

Договор № _____ участия в долевом строительстве нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, Товарищеский проспект, участок 19, (северо-западнее дома 38, литера Б) от «00» _____ 2019 г.

Приложение №3 ЦЕНА ДОГОВОРА И ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

1. По соглашению Сторон Цена Договора составляет 0 000 000 (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

2. Сторонами согласован следующий график платежей по Договору:

1.	Сумма платежа (руб.)	Срок оплаты, не позднее
2.	0 000 000 (_____) рублей 00 копеек	не позднее «00» _____ 2019 года, но не ранее даты государственной регистрации
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
Итого	0 000 000 (_____) рублей 00 копеек	

Расчетная цена одного квадратного метра составляет 00 000 (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Застройщик: Подпись _____ М.П. _____ Генеральный директор, Петров И.Г.

Дольщик:

Подпись _____ / _____ /

