

**ДОГОВОР № XXXXXX**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

Санкт-Петербург

“ \_\_\_ ” \_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Новый элемент»** ИНН 7810592220/КПП 781001001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 16 июня 2010 г. серия 78 № 007786420, основной государственный регистрационный номер 1107847190483, место нахождения: 196066, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212, лит. А, именуемое далее «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**гражданин(ка) РФ** (для иностранных граждан – указывается гражданство соответствующего государства) \_\_, \_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_ выдан \_\_, код подразделения \_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, проживающий(ая) по адресу: \_\_, именуемый(ая) далее «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее по тексту – «**Договор**») в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» (далее – Закон № 214-ФЗ) о нижеследующем:

**I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенными подземными гаражами по адресу: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2б, литера Б, на земельном участке с кадастровым номером 78:07:0003212:1400 (далее по тексту - "Объект") и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать **Дольщику** нежилое помещение в Объекте (далее по тексту – «нежилое помещение»), описание нежилого помещения содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а **Дольщик** обязуется уплатить **Застройщику** установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять нежилое помещение по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию **Дольщику** передается для оформления права собственности вновь созданное недвижимое имущество – нежилое помещение, имеющее следующие проектные характеристики: назначение – нежилое помещение, общая площадь \_\_ кв.м., площадь вспомогательных помещений нежилого помещения указаны в плане нежилого помещения (Приложение №1 к Договору), месторасположение нежилого помещения: корпус \_\_ (*указать корпус 1/ корпус 2/ корпус 3*), этаж \_\_, секция \_\_, условный номер (индекс) \_\_, строительные оси: \_\_. Описание местоположения нежилого помещения в Объекте приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору. Основные характеристики Объекта приводятся в Приложении №2 к Договору.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте общая площадь нежилого помещения является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров уполномоченного органа.

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

1.4. Помещение передается **Дольщику** в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 2 к Договору.

1.5. **Застройщик** имеет права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство №78-013-0354-2016 от 22.12.2016г., выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

- Договора купли-продажи земельного участка от 17.02.2016г., удостоверенного нотариусом Биткиным Сергеем Валентиновичем, лицензия №174 от 31.03.1994, 17.02.2016, реестровый номер 40-71; Дополнительного соглашения №1 к договору купли-продажи земельного участка от 17.02.2016г. от 28.12.2016г. серия: 78 АБ №2055752, 2055753, 2055754, 2055755, 2055756, 2055757, 2055758, 2055759, 2055760, 2055761, удостоверенного нотариусом Мерзляковой Анной Леонидовной, лицензия №72 от 23.04.1993, 28.12.2016, реестровый номер 1-16988, что подтверждается записью о государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости № 78:07:0003212:1400-78/031/2017-1 от 11.01.2017г.

- Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайтах [www.setlcity.ru](http://www.setlcity.ru), <http://sc-ne.ru>.

1.6. Согласно разрешению на строительство №78-013-0354-2016 от 22.12.2016г., выданному Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, на земельном участке, на котором ведется строительство Объекта, также осуществляется строительство котельной, распределительного пункта с трансформаторной подстанцией, объекта дошкольного образования на 160 мест с территорией прогулочной зоны образовательной организации.

1.7. Детское дошкольное учреждение на 160 мест подлежит безвозмездной передаче в государственную собственность Санкт-Петербурга на основании Соглашения № 1-УРИК/2016 от 25.01.2016 г., заключенного между Санкт-Петербургом и ООО «Управляющая компания «Профессиональные инвестиции» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Петровский», и Соглашения о передаче договора от 28.12.2016 года, заключенного между ООО «Управляющая компания «Профессиональные инвестиции» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Петровский» и **Застройщиком**.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Застройщик обязан:**

- 2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.
- 2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.
- 2.1.3. Получить Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.
- 2.1.4. Передать Дольщику нежилое помещение, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.
- 2.1.5. В порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности нежилого помещения к передаче.
- 2.1.6. Передать Дольщику по акту приема-передачи нежилое помещение в установленный Договором срок и в установленном настоящим Договором порядке.
- 2.2. Дольщик обязан:**
- 2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
- 2.2.2. Принять нежилое помещение по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.
- 2.2.3. До момента приемки в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр нежилого помещения с подписанием соответствующего Акта осмотра.
- 2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей нежилого помещения, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания Акта приема-передачи на нежилое помещение, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.
- 2.2.5. Нести все расходы по содержанию нежилого помещения и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на нежилое помещение.
- При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Дольщиком.
- 2.2.6. Дольщик не вправе производить работы по переоборудованию нежилого помещения до подписания Акта приема-передачи. До государственной регистрации права собственности Дольщика на нежилое помещение не допускаются работы по перепланировке и реконструкции нежилого помещения.
- В случае самовольного выполнения Дольщиком указанных работ Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в нежилое помещение, а также за счет Дольщика привести нежилое помещение в состояние, соответствующее проекту.
- Самовольно выполненные Дольщиком отдельные и неотделимые улучшения нежилого помещения возмещению Дольщику не подлежат.
- 2.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующем органе и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.
- 2.2.8. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на нежилое помещение, после передачи его по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.
- 2.2.9. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства 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 письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.
- 2.2.10. Уступка Дольщиком права требования неустойки (пени) и/или штрафов по Договору не допускается без предварительного письменного согласия Застройщика.

### **3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

- 3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику нежилое помещение по Акту приёма-передачи **не позднее 30 июня 2020 года**, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
- Застройщик вправе передать нежилое помещение Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки нежилого помещения.
- 3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности нежилого помещения к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности нежилого помещения к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее чем за один месяц до окончания срока передачи, указанного в п.3.1. Договора.
- 3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности нежилого помещения к передаче, обязан приступить к его приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.
- 3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи нежилого помещения, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности нежилого помещения к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п.3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи нежилого помещения указанного в п.3.1. Договора.
- 3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки нежилого помещения и подписания Акта приема-передачи только в случае, если в результате осмотра нежилого помещения Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий

передаваемого нежилого помещения условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемого нежилого помещения, Дольщик обязан принять нежилое помещение по Акту приёма-передачи, в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности нежилого помещения к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия нежилого помещения в предусмотренный пунктом 3.3. настоящего Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия нежилого помещения (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока указанного в п.3.1. настоящего Договора вправе составить односторонний Акт приема-передачи на нежилое помещение. Односторонний Акт приема-передачи составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности нежилого помещения к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п.3.1. настоящего Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи нежилого помещения и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

#### **4. КАЧЕСТВО НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЪЕКТА**

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику нежилое помещение, качество которого соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Стороны признают, что площадь нежилого помещения, передаваемого Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться превышением допустимого изменения общей площади нежилого помещения, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается превышением допустимого изменения общей площади нежилого помещения отклонение площади нежилого помещения, по результатам обмеров уполномоченного органа, от площади нежилого помещения, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

4.3. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством нежилого помещения. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня предоставления нежилого помещения Дольщику в пользование, либо с момента передачи Дольщику нежилого помещения по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки нежилого помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа нежилого помещения (оборудования) или его частей, нарушения Дольщиком требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения систем водоснабжения, вентиляции, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления (при их наличии), без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения электрошита без согласования с уполномоченными органами.

4.4. В случае, если нежилое помещение, подлежащее передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок указанный в акте осмотра Сторонами;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков нежилого помещения.

#### **5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС**

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет \_\_\_\_\_ рублей.

5.2. Дольщик обязан внести долевого взнос в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору. Дольщик вправе уплатить долевого взнос до установленного срока оплаты. В любом случае внесение долевого взноса осуществляется не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Внесение долевого взноса осуществляется Дольщиком в следующем порядке:

5.2.1. Первая часть долевого взноса, указанная в Приложении № 3, оплачивается Дольщиком по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика (далее – «аккредитив»). 5.2.1.1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, Дольщик открывает в согласованном с Застройщиком банке в пользу Застройщика аккредитив. Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива.

Стороны установили, что при нарушении Дольщиком указанного срока к настоящему Договору применяются положения, указанные в абзаце 2 п.8.1 настоящего Договора.

5.2.1.2. Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Исполняющего банка в адрес Застройщика уведомления об открытии аккредитива.

5.2.1.3. Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива по причинам, вызванным действиями / бездействиями Дольщика, Дольщик будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п.5.2.1 Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.2.1.4. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит денежные средства с аккредитива до закрытия аккредитива, хотя будет иметь такую возможность, Дольщик не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части цены Договора. При этом Дольщик будет обязан уплатить её в течение 5 (пяти) рабочих дней по истечении срока действия аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.2.1.5. В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в подлинности документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Дольщик обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

5.2.1.6. Положения пункта 5.2.1 Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 5.2.1. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

5.3. Платежи производятся любым незапрещённым действующим законодательством способом.

5.4. Если после проведения обмеров нежилого помещения уполномоченного органа его площадь будет отличаться от площади нежилого помещения, указанной в п.1.2. Договора, более, чем на 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи Стороны производят перерасчет по Договору: Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью Помещения по Договору (п.1.2. Договора) и площадью нежилого помещения по результатам обмеров уполномоченного органа. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м площади нежилого помещения в размере \_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей. Указанная стоимость 1 кв.м. площади нежилого помещения остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.5. Если оплата части долевого взноса, подлежащего оплате до срока передачи нежилого помещения (п.3.1 Договора), в соответствии с Графиком оплаты (Приложение № 3 к Договору) произведена Дольщиком с нарушением сроков оплаты, предусмотренных Графиком (Приложение № 3), после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи нежилого помещения и Застройщик при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать Дольщику нежилое помещение в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком части долевого взноса, подлежащего оплате до срока передачи нежилого помещения (п.3.1 Договора), в соответствии с Графиком оплаты (Приложение № 3 к Договору).

**В случае внесения долевого взноса до передачи нежилого помещения:** “5.5. Если оплата долевого взноса произведена Дольщиком с нарушением сроков оплаты, предусмотренных Графиком (Приложение № 3), после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи нежилого помещения и Застройщик при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать Дольщику нежилое помещение в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса”.

5.6. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных со строительством Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.7. Застройщик обязуется, использовать средства Дольщика на строительство Объекта. При этом, стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Дольщиком в качестве долевого взноса по настоящему договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Дольщика по настоящему договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта.

5.8. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщика, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Дольщиком площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

5.9. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.4. Договора.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3 настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения

обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику нежилого помещения (п.3.1.) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Дольщику по п.7.6., 7.7., 7.8. Договора или зачисления указанных средств в депозит нотариуса Застройщик в соответствии с ч.6 ст. 9 Закона № 214-ФЗ уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи нежилого помещения Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи нежилого помещения Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи нежилого помещения полной суммы долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче нежилого помещения в сроки, установленные пунктом 5.5 настоящего Договора.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, повлекшие за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.7. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику нежилого помещения (п. 3.1. Договора) вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приёма-передачи нежилого помещения Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

## **7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче нежилого помещения в срок, превышающий указанный в п. 3.1. Договора срок передачи нежилого помещения на два месяца, кроме случаев перечисленных в п.3.4., 3.5., 3.6., 5.5. Договора;
- неисполнение Застройщиком обязанностей согласно п.4.4. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемого нежилого помещения;
- нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Закона № 214-ФЗ, в случае обеспечения исполнения обязательств по договору поручительством банка;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7.3. По требованию Дольщика, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что нежилое помещение, входящее в состав Объекта не будет передано в срок указанный в п.3.1. Договора;
- превышения допустимого изменения общей площади передаваемого нежилого помещения в соответствии с п. 4.2. Договора;;
- изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1. Договора, в сроки, указанные в Приложении № 3 к Договору *(далее по ситуации: 1. если указанным Приложением предусмотрен единовременный платеж - «более чем на два месяца», 2. если указанным Приложением предусмотрена периодичность платежей – «систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца»)*.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он 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. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствий неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня

их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.3. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.4. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Дольщика при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком уведомления от Исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с п. 5.2.1.2. Договора.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность, либо Дольщик не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключенным и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на нежилое помещение, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

Застройщик уведомляет Дольщика о том, что им не были совершены действия, направленные на государственную регистрацию Договора, в связи с чем подлежат применению положения абзаца 2 настоящего пункта.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. В соответствии с законодательством право аренды на земельный участок/земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Дольщика и иных участников долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения 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.

8.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.7. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

8.8

- если ДДУ с Дольщиком и третьим лицом: 8.8. Дольщик и Третье лицо дают согласие на обработку своих персональных данных, а именно любой информации, относящейся к Дольщику и Третьему лицу, осуществляемую путем совершения действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в целях подготовки, заключения и исполнения ими с Застройщиком (Оператором) и/или третьими лицами сделок, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество, в том числе, с участием в долевом строительстве, с обеспечением исполнения обязательств Застройщика по передаче недвижимого имущества, в целях предоставления им консультационных и иных услуг, которые могут представлять для них интерес, а также в целях сбора и обработки Оператором и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Оператором и третьими лицами. Дольщик и Третье лицо согласны, что обработка их персональных данных будет производиться по поручению Оператора обществом с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити», расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д.212, лит.А. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия заключенных с Застройщиком договоров и соглашений, в том числе, в течение срока исполнения гарантийных обязательств. Настоящее согласие может быть отозвано способами, установленными действующим законодательством РФ.

- если ДДУ с Дольщиком: 8.8. Дольщик дает согласие на обработку своих персональных данных, а именно любой информации, относящейся к Дольщику, осуществляемую путем совершения действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в целях подготовки, заключения и исполнения им с Застройщиком (Оператором) и/или третьими лицами сделок, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество, в том числе, с

участием в долевом строительстве, с обеспечением исполнения обязательств Застройщика по передаче недвижимого имущества, в целях предоставления ему консультационных и иных услуг, которые могут представлять для него интерес, а также в целях сбора и обработки Оператором и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Оператором и третьими лицами. Дольщик согласен, что обработка его персональных данных будет производиться по поручению Оператора обществом с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити», расположенным по адресу: г.Санкт-Петербург, Московский пр., д.212, лит.А. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия заключенных с Застройщиком договоров и соглашений, в том числе, в течение срока исполнения гарантийных обязательств. Настоящее согласие может быть отозвано способами, установленными действующим законодательством РФ.

8.9. Дольщик дает свое согласие на установление сервитута на земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, на объединение, перераспределение, раздел и выдел из указанного земельного участка, других (другого) земельных участков под строящийся Объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки.

В соответствии с п.6 ст. 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Дольщика и иных участников долевого строительства сохраняется залог земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, а также самого строящегося Объекта (п.8.3 Договора).

8.10. Дольщик уведомлен о том, что Застройщик в соответствии с п.10 ч. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ использует денежные средства, уплачиваемые всеми участниками долевого строительства Объекта и Дольщиком, в том числе на следующие цели: возмещение затрат на строительство объекта социальной инфраструктуры, предназначенного для размещения объекта дошкольного образования на 160 мест. Размер затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства Объекта составляет 222 302 061,14 рублей. Размер затрат, подлежащих возмещению из указанной выше суммы за счет денежных средств, уплачиваемых Дольщиком по настоящему Договору пропорционален площади нежилого помещения, указанной в п.1.2 Договора.

8.11. Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра – для Застройщика, два экземпляра – для Дольщика, один экземпляр – для регистрирующего органа.

#### **9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Застройщик: ООО «Новый элемент»,**  
196066, Санкт-Петербург, Московский пр.212, литер А  
ИНН 7810592220/КПП 781001001,  
ОГРН 1107847190483

ПАО «Банк «Санкт-Петербург», К/сч: 30101810900000000790  
Р/сч: 40702810690550000025, БИК: 044030790

Северо-Западный Банк ПАО «Сбербанк», К/сч 30101810500000000653  
Р/с 40702810155040013593, БИК 044030653

**Дольщик:** \_\_\_\_\_.

#### **ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_.)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_.)

**Описание местоположения нежилого помещения в Объекте**

*план ОДС должен быть в графической форме (схема, чертеж), отображающей:  
- расположение друг к другу всех частей ОДС,  
местоположение ОДС на этаже, площади всех частей нежилого помещения.*

План нежилого помещения, содержащийся в Приложении № 1 к Договору обуславливает расположение нежилого помещения относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в нежилом помещении указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Указанные характеристики нежилого помещения являются проектными. Окончательные характеристики нежилого помещения определяются по результатам технической инвентаризации.

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**Основные характеристики Объекта:**

<b>Вид</b>	Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенными подземными гаражами, объект дошкольного образования на 160 мест, котельная, распределительный пункт с трансформаторной подстанцией.
<b>Назначение</b>	Жилое и нежилое
<b>Этажность</b>	Корпус 1 – 8 этажей, Корпус 2 – 8 этажей, корпус 3 – 8 этажей, Объект дошкольного образования - 3 этажа.
<b>Количество этажей</b>	Корпус 1 – 9 этажей (1 этаж – подземный), Корпус 2 – 9 этажей (1 этаж – подземный), корпус 3 – 9 этажей (1 этаж – подземный), Объект дошкольного образования - 4 этажа (1 этаж – подземный).
<b>Общая площадь*</b>	Корпус 1 – 27 110,3 кв.м., Корпус 2 и 3 -65 902,1 кв.м., Объект дошкольного образования – 3 981,8 кв.м.
<b>Материал наружных стен</b>	Монолитный железобетон, утеплитель, плиты из керамического гранита на системе вентилируемого фасада. Газобетонные блоки или монолитный железобетон, утеплитель, система декоративной тонкослойной минеральной штукатурки.
<b>Материалы поэтажных перекрытий</b>	Монолитный железобетон
<b>Остекление балконов и лоджий (при наличии балконов/лоджий)</b>	По проекту
<b>Класс энергоэффективности</b>	В
<b>Класс сейсмостойкости</b>	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 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).

\*Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.

**ХАРАКТЕРИСТИКА ПОМЕЩЕНИЯ**

Проект предусматривает передачу нежилого помещения, указанного в п. 1.2. договора № от «\_\_» \_\_\_\_ 201\_\_ г., Дольщику в следующем состоянии:

1. Передача помещений Дольщику (инвестору) производится без отделки помещений.
2. Инженерные коммуникации:
  - Отопление – отдельное от жилой части, с установкой узла учета для каждого встроенного помещения.
  - Точка подключения электроснабжения – электрический щит в помещении, без разводки.
  - Вентиляция – отдельная от вентиляции квартир, приточно-вытяжная с механическим побуждением. Установка необходимого вентиляционного оборудования, разводка воздуховодов, выполнение технологических отверстий осуществляется Дольщиком самостоятельно.
  - Холодное водоснабжение – без внутренней разводки, без установки оборудования, с установкой узла учета для каждого встроенного помещения.
3. Полы – фиброцементная стяжка.
4. Входные двери – по проекту, без установки внутренних дверей.
5. Высота помещений (от стяжки до потолка) - не менее 3,50 м.

Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудования, указанных в характеристике нежилого помещения, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемого нежилого помещения и увеличение общего долевого взноса (цены Договора).

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**График оплаты**

В соответствии с п. 5.2.1 Договора для оплаты первой части долевого взноса Дольщик не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора открывает в согласованном с Застройщиком банке в пользу Застройщика аккредитив.

№ платежа	Дата платежа	Плановый взнос
1	В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора	
2	С «__» _____ г. До «__» _____ г.	

График оплаты может быть пересмотрен только по взаимному согласию сторон.

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)