

Типовая форма договора участия в долевом строительстве

Представленный договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, количества приобретаемых объектов долевого строительства по договору, способов оплаты, цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях договор участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового договора, например, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т.д.

ДОГОВОР № В1-____/2019 участия в долевом строительстве

город Санкт-Петербург

«XX» _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЙ ВЕК», ИНН 7842044065, ОГРН 1157847212599, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 18 июня 2015 года, адрес: 191144, Россия, г. Санкт-Петербург, пр. Бакунина, д.33, литер Б, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Гражданин/ка Российской Федерации, _____ именуемая в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, именуемые совместно «**Стороны**», РУКОВОДСТВУЯСЬ Федеральным Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г., далее по тексту «Закон №214-ФЗ», заключили настоящий договор, далее по тексту «Договор», о нижеследующем.

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и(или) с привлечением других лиц осуществить строительство на земельном участке (далее – «Земельный участок») общей площадью **11 711,0 (Одиннадцать тысяч семьсот одиннадцать) кв.м.**, с кадастровым номером: **78:14:0769203:61**, категория земель – земли населенных пунктов, в соответствии с проектной декларацией, размещенной в ЕИСЖС, сайте <https://наш.дом.рф> и на сайте: www.in2it.ru, гостиницу со встроенными помещениями и встроенным подземным гаражом по адресу: **г. Санкт-Петербург, Витебский пр., участок 1 (юго-западнее пересечения с Дунайским проспектом)**, именуемый в дальнейшем «**Объект**», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику объект долевого строительства, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором Цену (Долевой взнос) и принять по акту приема-передачи объект долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором. Указанный адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес.

Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании следующих документов:

- Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 12/ЗКС-10189 от 15.02.2017г., заключенный между Застройщиком и Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «20» апреля 2017 г. сделана запись регистрации обременения № 78:14:0769203:61-78/034/2017-2;
- Разрешение на строительство № 78-011-0379-2018 от «29» июня 2018 года, выданное Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Объект, в котором расположен объект долевого строительства, имеет следующие проектные характеристики:

вид – нежилое здание (Гостиница со встроенными помещениями и встроенным подземным гаражом);
назначение: нежилое здание; **этажность:** переменная от 8 до 30 этажей; **общая площадь:** 55 398,0 кв.м.;
материал наружных стен: со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей; **материал поэтажных перекрытий:** монолитные железобетонные; **класс энергоэффективности:** В (высокий), **класс сейсмостойкости:** для Санкт-Петербурга данный показатель не

регламентирован в связи с низкой сейсмической активностью региона (СП 14.13330.2014 не распространяется на здания и сооружения, располагающиеся в зоне сейсмичностью ниже 7 баллов).

Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона №214-ФЗ, и он имеет право на привлечение денежных средств Дольщика.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора являются индивидуально определенное изолированное нежилое помещение в Объекте (далее по тексту Договора – «Помещение») и соответствующая доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Объекте согласно п.1.4. настоящего Договора. При этом Помещение имеет следующие идентификационные характеристики:

Характеристики Помещения:

Условный номер	
Строительные оси	
Этаж	
Тип Помещения	
Общая проектная площадь Помещения, кв.м.	

Площади частей нежилого помещения указаны в Приложении №2 к Договору.

Общая проектная площадь Помещения, указанная в п. 1.2. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Помещении, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная общая площадь Помещения (в т.ч. площади отдельных помещений) определяется по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Помещения. При этом, изменение размера общей площади Помещения в сторону увеличения на 5% и меньше или уменьшения на 5% и меньше от размера общей проектной площади не является существенным.

Допускается отличия в расположении и размерах светопрозрачных конструкций помещения.

Допускается расположение локальных конструктивных элементов внутри помещения, площадь которых не превышает 5% от площади помещения.

Помещение передается Дольщику по акту приема-передачи в соответствии с проектной документацией. Характеристики Объекта и состояние Помещения на момент передачи указаны в Приложении №1 к Договору. Пространственное расположение Помещения и его границы показаны на плане этажа в Приложении № 2 к Договору.

1.3. Право Дольщика требовать передачи Помещения по акту приема-передачи возникает при условии полного выполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных разделом 5 и п.4.2.6. Договора.

1.4. Кроме Помещения Дольщик, по результатам строительства в Объекте приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта в следующем составе: коридоры, лестничные пролеты, лифтовые холлы, неэксплуатируемая кровля, кабельные помещения, помещения эл. щитовых, помещения ИТП, помещения водомерных узлов, насосные, инженерно-техническое оборудование, мусоросборные камеры, инженерные системы и лифты, входные зоны, кладовая уборочного инвентаря.

1.5. Дольщик поручает Застройщику передать построенные за счёт средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных предприятий и организаций, либо в собственность Санкт-Петербурга для последующей передачи в хозяйственное ведение специализированных предприятий.

1.6. Право собственности на Помещение возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Помещение, у Дольщика возникает право собственности на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте строительства, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Помещение.

1.7. Способы обеспечения исполнения обязательств по Договору:

1.7.1. Исполнение обязательств Застройщика по Договору (возврат денежных средств, внесенных

Дольщиком, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и(или) Договором; уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и(или) в качестве неустойки (пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и(или) федеральными законами денежных средств) обеспечивается залогом в порядке, установленном статьями 13 – 15 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г.

1.7.2. Принимая во внимание, что объектом долевого строительства является нежилое помещение, на Застройщика в соответствии с п. 4 ст. 3 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не распространяются требования по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

Статья 2. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Помещение по Акту приёма-передачи не позднее **«31» декабря 2022 года.**

Застройщик вправе передать Помещение Дольщику досрочно, в любое время после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Помещения.

2.2. Сообщение Застройщика о готовности к передаче Помещения направляется Дольщику не позднее, чем за месяц до даты предполагаемой передачи Помещения, заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия Помещения и о последствиях его бездействия, предусмотренных законодательством и Договором.

Днем уведомления Застройщиком Дольщика считается десятый день, с даты отправки Застройщиком указанного сообщения (заказного письма с уведомлением о вручении). Уведомление может быть вручено Дольщику лично под расписку.

2.3. Дольщик до момента подписания акта приема-передачи Помещения обязан произвести расчеты, связанные с изменением (уточнением) общей площади Помещения.

Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Помещения до полной оплаты цены договора. Согласно статье 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Помещение и не передавать его Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты цены договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Помещения, указанные в п. 2.1. настоящего Договора.

2.4. Дольщик обязан приступить к принятию Помещения в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

В случае неявки Дольщика в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Помещения (равно как и неявка для повторного осмотра Помещения в срок, согласованный Сторонами в Смотровой справке) и/или неподписание Дольщиком акта приема-передачи Помещения считается уклонением Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Помещения, в порядке, установленном п.2.7. настоящего Договора. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Помещения вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приема-передачи Помещения Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени).

2.5. По результатам совместного осмотра Помещения Дольщиком и представителем Застройщика составляется Смотровая справка. Дольщик до подписания акта приема-передачи вправе указать в Смотровой справке выявленные им в ходе осмотра недостатки Помещения. После устранения выявленных недостатков Дольщик подписывает Смотровую справку, подтверждающую отсутствие с его стороны претензий по качеству Помещения.

Выявление недостатков Помещения, не связанных с несоответствием Помещения условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Помещения и не делают Помещение не пригодным для использования по назначению, а также недостатки отделки и/или комплектации Помещения, не является основанием для отказа от приемки Помещения. Изменение размера площади частей Помещения в сторону увеличения или уменьшения по сравнению с проектной площадью Помещения не является существенным и не является основанием для отказа от приемки Помещения или предъявления претензий к качеству.

2.6. Дольщик, при отсутствии замечаний к Помещению, обязан в течение пяти рабочих дней с момента подписания Смотровой справки принять Помещение, подписав Акт приема-передачи Помещения.

2.7. При уклонении Дольщика от принятия Помещения Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Помещения Дольщику, вправе составить односторонний акт о передаче

Помещения. При этом обязательства по несению расходов на содержание Помещения, риск его случайной гибели или порчи признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Помещения, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Помещения.

Статья 3. КАЧЕСТВО ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЪЕКТА

3.1. Застройщик обязан передать Дольщику Помещение, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченным строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящее в его состав Помещение техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

3.2. Гарантийный срок на Помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Помещения Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, материалы и комплектующие, входящие в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и начинается исчисляться со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

3.3. В случае, если Помещение построено Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают Помещение непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, кроме случаев предусмотренных п.1.2 данного Договора, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, не превышающий 3 месяцев;
- 2) соразмерного уменьшения Цены Договора;
- 3) возмещения расходов Дольщика на устранение недостатков.

3.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Помещения и Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа таких Объекта и Помещения или входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Помещения и Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Застройщик также не несет ответственности за недостатки (дефекты) Помещения и Объекта в целом, если Дольщиком в процессе эксплуатации Помещения были изменены существующие на дату выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию проектные характеристики Помещения.

Статья 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, нормативными требованиями, проектной декларацией и настоящим Договором, в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Дольщиком.

4.1.2. Принять от Дольщика в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Помещения.

4.1.3. Обеспечить работу приемочной комиссии и осуществить ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

4.1.4. Обеспечить качество Помещения и Объекта согласно настоящему Договору и проектной документации, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим Договором.

4.1.5. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену Договору, в связи с уменьшением общей площади Помещения, указанной в п.1.2. Договора, Застройщик обязан в соответствии с п.5.5. Договора вернуть Дольщику излишне уплаченную сумму денежных средств.

4.1.6. При надлежащем исполнении Дольщиком всех обязательств по настоящему Договору, передать

Дольщику Помещение по акту приема-передачи. При этом Стороны согласились, что передача Помещения может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию. Застройщик считается исполнившим свое обязательство по передаче Помещения с момента подписания двустороннего Акта приема-передачи Помещения, либо при наступлении обстоятельств, указанных в пункте 2.6. Договора.

4.1.7. Передать Дольщику инструкцию по эксплуатации Помещения, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.1.8. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты исполнения Дольщиком обязательств по открытию аккредитива согласно п.5.1. Договора, обратиться в установленном порядке в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения до его передачи Дольщику несет Застройщик.

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

4.1.11. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Помещение свободно от текущих имущественных обязательств, и у Застройщика не возникло и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Помещением.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Уплатить Долевой взнос (Цену Договора) в полном объеме в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.2.2. Принять Помещение по Акту приёма-передачи в срок и в порядке, установленными в разделе 2 настоящего Договора. Нести все расходы по содержанию Помещения и Объекта со дня передачи Помещения в порядке, установленном законодательством РФ.

4.2.3. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом расходы по регистрации договора уступки прав требований по настоящему Договору несет Дольщик. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта. Уступка прав требований по Договору и/или перевод долга допускается только с письменного согласия Застройщика и подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

4.2.4. Не производить перепланировку, в т.ч. перенос или снос перегородок, дверных проёмов, остекление балконов, лоджий и террас, а также не менять места расположения сан. узлов, кухонь, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электропроводка в Помещении без согласования с Застройщиком до момента регистрации права собственности.

4.2.5. После ввода Объекта в эксплуатацию и одновременно с подписанием Акта приема-передачи Помещения, заключить по форме и с учетом ставок, предложенными эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Помещения, мест общего пользования Объекта и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Объекта.

4.2.6. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей площади Помещения, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в течение пяти рабочих дней с момента подписания Смотровой справки, но в любом случае до подписания Акта приема-передачи.

4.2.7. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Помещения, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта со дня подписания с Застройщиком Акта приема-передачи Помещения, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.7. настоящего Договора.

4.2.8. Возместить Застройщику:

4.2.8.1. Затраты, понесенные на обеспечение поставки коммунальных услуг в Помещение (энерго-, электро-, тепло-, водо- снабжения и водоотведения) с момента (даты) подписания Акта приема-передачи Помещения. Первое начисление производится из расчета 1 000 (одна тысяча) рублей за 1 кв.м. площади

Помещения с даты подписания Акта приема-передачи Помещения. Объем возмещаемых Застройщику затрат исчисляется исходя из общей площади Помещения и пропорциональной ей доле в общем имуществе Объекта. Стороны признают, что приемкой Помещения по Акту приема-передачи Дольщик получает Помещение в пользование и владение, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг энерго-, электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, обеспеченных Застройщиком.

После регистрации права собственности на Помещение, Дольщик вносит плату за услуги, указанные выше, в качестве оплаты коммунальных услуг в предусмотренном законом порядке.

4.2.8.2. Затраты на эксплуатационные услуги, связанные с содержанием и охраной общего имущества Объекта, начиная с даты подписания Акта приема-передачи Помещения. Стоимость эксплуатационных услуг, подлежащих оплате Дольщиком, рассчитывается исходя из тарифов, которые будут установлены организацией, осуществляющей эксплуатацию Объекта, на момент оплаты.

4.2.9. Своевременно письменно извещать Застройщика об изменении своего адреса и (или) адресов лиц, которым вручаются уведомления и иная корреспонденция, имеющая отношение к Договору. В случае отсутствия такого извещения уведомления и иная корреспонденция отправляются Застройщиком по адресу, указанному в статье 10 Договора и считаются сделанными Застройщиком надлежащим образом, хотя бы адресат более не проживал или не находился по адресу, указанному в Договоре.

4.2.10. Дольщик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента открытия аккредитива в соответствии с п. 5.1. настоящего Договора подать совместно с Застройщиком документы для регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

Статья 5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1. В соответствии с настоящим Договором Долевой взнос (Цена Договора) представляет собой сумму денежных средств, оплачиваемых Дольщиком для строительства (создания) объекта долевого строительства. Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии со ст. 18, ст. 18.1., ст. 18.2. Закона №214-ФЗ.

Долевой взнос, на момент заключения настоящего Договора, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек за общую площадь, указанную в п.1.2., передаваемого Помещения.

В целях налогообложения Долевой взнос включает в себя вознаграждение Застройщика в размере 6% от цены договора, в том числе НДС 20%.

5.1.1. Дольщик обязан внести Долевой взнос на расчетный счет или в кассу Застройщика в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору.

Первый платеж, указанный в Графике оплаты (Приложение № 3 к настоящему Договору) Дольщик оплачивает в следующие сроки и в следующем порядке:

Дольщик открывает безотзывный безакцептный покрытый аккредитив в пользу Застройщика не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву: ПАО Сбербанк

Получатель по аккредитиву:

Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЙ ВЕК»

Место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, проспект Бакунина, дом 33, литер Б

ОГРН 1157847212599

ИНН 7842044065/КПП 784201001

р/сч 40702810500150001128 в Филиале Банка ГПБ (АО) «Северо-Западный»

к/сч 30101810200000000827

БИК 044030827

Срок действия аккредитива: **90 (Девяносто)** дней с даты открытия.

Оплата по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится путем перечисления денежных средств на текущий счет Застройщика (получателя по аккредитиву), указанный в настоящем пункте Договора, против предоставления исполняющий банк Застройщиком (получателем средств по аккредитиву) или иным лицом, уполномоченным Застройщиком, следующих документов:

- оригинал или нотариально удостоверенная копия Договора, зарегистрированного в установленном порядке, с отметками Регистрирующего органа о государственной регистрации Договора.

Все связанные с аккредитивом банковские комиссии, в том числе за открытие аккредитива, оплачивает Дольщик. Днем открытия аккредитива считается дата открытия аккредитива Банком, указанная в самом аккредитиве.

Счет-фактуру Застройщик Дольщику не выставляет и не предоставляет. Размер Долевого вноса может быть изменен в случае, предусмотренном в п. 5.2. Договора.

Долевой взнос может быть оплачен досрочно, но не ранее даты регистрации настоящего Договора.

Размер Долевого вноса (Цена Договора) может быть изменен по соглашению Сторон путем подписания двустороннего дополнительного соглашения к настоящему Договору. В случаях, предусмотренных п. 5.2. настоящего Договора, подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

5.2. Если в результате проведения замеров Помещения уполномоченной организацией будет установлено, что фактическая общая площадь Помещения больше либо меньше, более чем на один метр, указанной в п.1.2. Договора общей площади Помещения, то Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади – ____ (_____) **рубля 00 копейки за один квадратный метр.**

5.3. Окончательная стоимость Помещения определяется Сторонами в акте приема - передачи Помещения, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.4. Датой выполнения Дольщиком своих обязательств по внесению денежных средств (п.п. 5.1., 5.2. Договора) считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка, а в случае оплаты наличными денежными средствами – дата выписки приходного кассового ордера.

Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Дольщику является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, а в случае возврата наличных денежных средств – дата выписки расходного кассового ордера. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Дольщик заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства.

Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом №214-ФЗ.

5.5. При исполнении Дольщиком своих обязательств по внесению денежных средств, сумма произведенного платежа погашает, прежде всего неустойку (пени, штрафы), подлежащие оплате Дольщиком в связи с нарушением условий договора, а затем – основную сумму долга.

5.6. В случае если в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору уплата Долевого вноса должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в соответствии со статьей 7 настоящего Договора.

В случае, если уплата Долевого вноса должна производиться Дольщиком путем уплаты нескольких периодических платежей, то нарушение Дольщиком срока внесения таких платежей более трех раз в течение двенадцати месяцев независимо от срока просрочки или просрочка внесения очередного платежа более чем два месяца, являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии со статьей 7 Договора.

5.7. В случае, если по завершении процесса строительства у Застройщика возникает экономия в виде превышения денежных средств, перечисленных Дольщиком, над затратами, понесенными Застройщиком при строительстве Объекта, то данная сумма экономии строительства остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Помещения.

Статья 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором неустойку (пеню) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения Дольщиком установленного настоящим Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного статьей 5 настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику пени в размере, установленном Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

В случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказать от исполнения настоящего Договора.

6.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.4. Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

6.5. В случае нарушения Дольщиком условий п.4.2.4. Договора, последний возмещает Застройщику убытки в размере сметной стоимости восстановительного ремонта Помещения, рассчитанной Застройщиком.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

6.7. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны противоправными действиями другой Стороны.

Статья 7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор и уступка прав требования по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним.

7.2. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по нему.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.4. Расторжение заключенного Договора в результате одностороннего отказа Дольщика или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, прямо предусмотренных статьей 9 Закона №214-ФЗ.

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

Статья 8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры по настоящему Договору рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8.2. Если Стороны не придут к соглашению путем переговоров, все споры рассматриваются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии – 20 календарных дней с даты получения претензии.

8.3. При невозможности устранив разногласия, все споры передаются в суд.

Статья 9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и прошли государственную регистрацию.

9.2. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего Договора, предшествующая подписанию настоящего Договора, утрачивает силу с момента подписания Договора и не может быть принята во внимание при толковании условий Договора и выяснении истинной воли сторон.

9.3. Стороны обязаны письменно извещать 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). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленным надлежаще.

9.4. Дольщик самостоятельно и за свой счет производит оформление права собственности на Помещение с момента открытия регистрирующим органом государственной регистрации прав на Объект. Застройщик может принять на себя обязанности по представлению интересов Дольщика при регистрации его права собственности на Помещение на основании отдельного договора. Дольщик приобретает объект долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

9.5. После ввода Объекта в эксплуатацию и передачи Помещения Дольщику по акту приема-передачи, последующее оформление прав на земельный участок под Объектом Дольщик осуществляет в соответствии с действующим законодательством.

9.6. Подписывая настоящий Договор, Дольщик выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог права аренды (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

9.7. Дольщик даёт Застройщику свое согласие и признает его право на изменение проектной документации в части увеличения/уменьшения площади Объекта, изменения проектных решений части Объекта или полностью, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Объекта, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации Объекта, получением экспертизы проектной документации, при условии, что такие изменения не будут влиять на параметры Помещения, на его назначение и на потребительские качества Помещения.

9.8. Дольщик 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 Соглашения, получения услуг, оказываемых Застройщиком, получения Дольщиком, как в период действия настоящего Соглашения, 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 Застройщику 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. Также Дольщик подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться в ООО «Новый Век», расположенном по адресу: 191144, г. Санкт-Петербург, проспект Бакунина, дом 33, литер Б, на основании заключенных договоров, предусматривающих обязанность по обеспечению безопасности персональных данных. Настоящее согласие дается Дольщиком на 5 лет и может быть отозвано путем подачи Застройщику письменного заявления.

9.9. Дольщик подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией по строительству Объекта, а также о том, что уведомлен и ознакомлен Застройщиком надлежащим образом о способах обеспечения обязательств по Договору.

9.10. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Федеральному закону №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской

Федерации», Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.

9.11. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

9.12. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.13. По всем вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.14. Настоящий Договор подписан в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, два для Дольщика, один для предоставления в регистрирующий орган.

Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1 – Характеристики Объекта, состояния Помещения и комплектация Помещения на 1 листе.
- Приложение № 2 - План Помещения и его границы на 1 листе.
- Приложение № 3 - График оплаты Долевого взноса на 1 листе.

Статья 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«ЗАСТРОЙЩИК»

Общество с ограниченной ответственностью

«НОВЫЙ ВЕК»

Место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург,

проспект Бакунина, дом 33, литер Б

ОГРН 1157847212599

ИНН 7842044065/КПП 784201001

р/сч 40702810500150001128 в Филиале Банка ГПБ

(АО) «Северо-Западный»

к/сч 30101810200000000827

БИК 044030827

Генеральный директор

_____ /Полетаев И.А./

«ДОЛЬЩИК»

Ф.И.О.

подпись

Характеристики Объекта и состояния Помещения

Описание дома	
<i>Конструкция дома</i>	Подземный, 1-2 этажи: монолитный железобетон; 3-29 этажи: сборно-монолитный каркас; перекрытия – монолитный железобетон
<i>Фасады</i>	Тонкослойная штукатурка, минераловатная плита (3-29 этажи). Навесной вентилируемый фасад (1-2 этажи).
<i>Остекление</i>	По проекту. Окна ПВХ, двухкамерный стеклопакет, пятикамерный профиль.
<i>Отделка внутренних помещений</i>	- двухуровневые потолки: во входной зоне - ГКЛ с окраской матовой влагостойкой краской со встроенными точечными светодиодными светильниками; в спальне и гостиной - оштукатуренный бетонный с окраской матовой влагостойкой краской и выводами под осветительные приборы - отделка потолков в с/у: ГКЛ с окраской матовой влагостойкой краской со встроенными точечными светодиодными светильниками; - отделка стен: флизелиновые обои «под покраску» с окраской матовой влагостойкой краской; керамическая плитка или керамогранит в с/у; - пол: ламинат 33 класс, плинтус ПВХ, керамогранит в с/у; - оконечные элементы систем электроснабжения: электрические выключатели, розеточные группы, дверной звонок; - оснащение санузла: сантехнические приборы - унитаз в комплекте, душевой поддон, лейкой, смесителем; раковина и смеситель; - теплоснабжения – радиаторы отопления и электрический полотенцесушитель;
<i>Система безопасности</i>	<ul style="list-style-type: none"> • система охранной сигнализации; • подсистема кнопок тревожной сигнализации; • система охранного телевидения • система контроля и управления доступом • центральный пост охраны, включая комплексные средства вычислительной техники, программного обеспечения и прочих технических средств.
<i>Вентиляция</i>	Приточная естественная с помощью стеновых приточных клапанов с гигрорегуляцией Вытяжная принудительная (с механическим побуждением)
<i>Пожарная сигнализация</i>	Автоматическая пожарная сигнализация - по проекту (АППЗ)
<i>Электроснабжение</i>	Устройство внутренних электрических сетей по проекту с разводкой по помещениям и установкой оконечных устройств, с устройством вводного щита в этажном щите в коридоре. Узел учета электроэнергии во вводном щите – установлен РЩ, предназначенный для компоновки приборов защиты и непосредственно прибора учета.
<i>Система очистки воды</i>	водоподготовка на вводе в здание с системой фильтрации от механических примесей.
<i>Холодное водоснабжение</i>	Водоснабжение – централизованное с разводкой по номерам с установкой санитарных приборов. Узел учета расхода холодной воды – в этажном коридорном шкафу

<i>Теплоснабжение, горячая вода</i>	Теплоснабжение – водяное, по закрытому контуру с подогревом в ИТП. Горячее водоснабжение – разводка по номерам с установкой санитарных приборов. Узел учета расхода горячей воды – в этажном коридорном шкафу
<i>Лифты</i>	2 группы лифтов: грузо-пассажирские – 4 по 1000 кг; 4 по 630 кг.
<i>Отопление</i>	Радиаторное, по проекту
<i>Телевидение и телефония</i>	По проекту
<i>Межкомнатные перегородки</i>	Бетонный камень ПГП-80 – утеплитель - Бетонный камень ПГП-80
<i>Двери</i>	Входные металлические с замком и фурнитурой, межкомнатные с фурнитурой;

«Застройщик»:
Генеральный директор

«Дольщик»:

_____ /Полетаев И.А./

_____ /_____ /

План Помещения на 3 этаже

Расположение Помещения и его границы.

«Застройщик»:

Генеральный директор

_____ /Полетаев И.А./

«Дольщик»:

_____ / _____ /

График оплаты Долевого взноса

Дольщик производит оплату Долевого взноса по следующему графику:

№ п/п	Дата (срок) платежа	Сумма платежа, рубли РФ
1.	Путем открытия аккредитива в соответствии с п. 5.1 Договора.	
2.		
Итого:		

«Застройщик»:

Генеральный директор

_____ /Полетаев И.А./

«Дольщик»:

_____ /_____ /