

ДОГОВОР № П
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от «_» 2021 года

г. Санкт-Петербург



ДОМ НА ЛАБОРАТОРНОМ, 23А
жилой комплекс

ДОГОВОР № П

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ НА ЛАБОРАТОРНОМ, 23А» ИНН 7804560502, КПП 780401001, внесена запись о создании юридического лица 04 марта 2016 года ОГРН 1167847122046, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 009443714 от 09 марта 2016 года, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, именуемое далее «Застройщик», в лице генерального директора Щеглюка Артема Витальевича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин/ка Российской Федерации, года рождения, место рождения, пол, паспорт выдан, дата выдачи, код подразделения, зарегистрирован по адресу:

именуемый/ая далее «Участник долевого строительства» или «Дольщик» с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций осуществить (создать) демонтаж существующих зданий, строительство многоквартирного жилого дома со встроенными, пристроенным помещениями и подземным гаражом (паркингом) по адресу: г. Санкт-Петербург, Лабораторный проспект, дом 23 литера А, кадастровый номер земельного участка 78:10:0005136:21 (далее по тексту – «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию, передать Дольщику объект долевого строительства – машино-место (далее во всём тексте договора «нежилое помещение» или «объект долевого строительства») Описание нежилого помещения содержится в пункте 1.2 настоящего Договора), подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного многоквартирного жилого дома со встроенными, пристроенным помещениями и подземным гаражом (паркингом) по адресу: г. Санкт-Петербург, Лабораторный проспект, дом 23 литера А, строящееся (создаваемое) с привлечением денежных средств участника долевого строительства (Дольщика), а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленную настоящим договором цену договора и принять нежилое помещение по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Основные характеристики объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома со встроенными, пристроенным помещениями и подземным гаражом (паркингом) по адресу: г. Санкт-Петербург, Лабораторный проспект, дом 23 литера А, кадастровый номер земельного участка 78:10:0005136:21 (далее по тексту – «Объект капитального строительства» (Объект капитального строительства входит в состав создаваемого Объекта)):

Вид Объекта капитального строительства – многоквартирный дом.

Назначение Объекта капитального строительства – жилое.

Этажность Объекта капитального строительства: 7, 10, 11, 14.

Количество этажей 8,11,12,15, в том числе 1 подземный этаж.

Общая площадь Объекта капитального строительства – 33639,33 кв. м

Материал наружных стен Объекта капитального строительства – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов.

(Наружные ограждающие конструкции запроектированы состоящими из трёх слоев: газобетонный блок, минераловатный утеплитель и наружный – панели вентилируемого фасада или иной, в случае внесения изменений в проектную документацию Объекта).

Материал поэтажных перекрытий Объекта капитального строительства – монолитный железобетон.

Класс энергоэффективности Объекта капитального строительства – D (Нормальный).

Класс сейсмостойкости Объекта капитального строительства – 6, при этом согласно СП 14.13330.2014 сейсмостойкость не определяется.

Дольщик согласен с тем, что Застройщик, в рамках действующего законодательства может внести изменения в проектную документацию Объекта, изменив тип, марку и параметры материалов

(оборудования) создаваемого Объекта капитального строительства, что не будет считаться существенным изменением параметров нежилого помещения и Объекта капитального строительства.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в составе указанного Объекта капитального строительства вновь созданное недвижимое имущество – нежилое помещение, имеющее следующие основные характеристики в соответствии с проектной документацией:

Назначение нежилого помещения – нежилое.

Этаж, на котором расположено нежилое помещение – подземный гараж (паркинг), (-1).

Строительные оси – .

Площадь нежилого помещения – 13,25 кв. м

далее – основные характеристики нежилого помещения;

местоположение нежилого помещения на этаже строящегося (создаваемого) Объекта капитального строительства - многоквартирного дома: **подъезд , условный номер П.**

План нежилого помещения, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, включающий его описание и местоположение нежилого помещения на этаже в Объекте капитального строительства, приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

В целях толкования Договора указанная в настоящем пункте площадь нежилого помещения именуется во всем тексте Договора «площадь нежилого помещения».

Указанная в настоящем пункте площадь нежилого помещения является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро или иной организацией, оказывающей услуги по такому обмеру (далее по тексту «ПИБ»).

1.3. Право собственности Дольщика на нежилое помещение, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте капитального строительства 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. нежилое 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:

- Положительное заключение негосударственной экспертизы №78-2-1-3-0003-17 от 05.06.2017;

- Разрешения на строительство, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга №78-004-0191.1-2017 от 29.11.2017;

- Земельный участок с кадастровым номером 78:10:0005136:21, площадью – 10326 +/- 36 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположен по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Лабораторный проспект, дом 23, литера А, на котором осуществляется строительство Объекта, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора аренды земельного участка (с правом выкупа) от 01.02.2017, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, дата регистрации 14.02.2017, номер регистрации 78:10:0005136:21-78/037/2017-6, а также последующего выкупа на основании Акта об исполнении обязательств от 01.03.2021 г., о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в Единый государственный реестр прав недвижимости внесена запись регистрации: 78:10:0005136:21-78/011/2021-246 от 02.04.2021 г.

- Проектная декларация №18-78-000011-04 от 08.02.2018.

- Заключение Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 07.03.2018 №140/2018.

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. Обеспечить получение разрешения 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 Договором направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности нежилого помещения к передаче.

2.1.6. Передать разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на нежилое помещение, не позднее чем через 30 (тридцать) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Уплатить цену договора в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять нежилое помещение по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.4. Договора.

2.2.3. До момента приемки нежилого помещения 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 нём имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта капитального строительства, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи нежилого помещения, 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 капитального строительства, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи нежилого помещения, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта, 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. Принять участие в общем собрании будущих собственников помещений в многоквартирном доме с целью выбора способа управления многоквартирным домом, проводимом в порядке, определенном жилищным законодательством.

2.2.7. Дольщик не вправе производить работы по отделке нежилого помещения или установке внутреннего оборудования в нежилом помещении до подписания Акта приема-передачи нежилого помещения. До государственной регистрации права собственности Дольщика на нежилое помещение не допускаются работы по перепланировке и реконструкции нежилого помещения.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки нежилого помещения Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в нежилое помещение, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести нежилое помещение в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в нежилого помещения возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием нежилого помещения.

2.2.8. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на нежилое помещение, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.10. Дольщик вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить нежилое помещение правами третьих лиц только с письменного согласия 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 органе, регистрирующим права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику нежилое помещение по Акту приёма-передачи в срок не позднее 30 декабря 2021 года.

Дольщик не вправе отказываться от приёма нежилого помещения в этот период.

3.2. Срок действия Разрешения на строительство № 78-004-0191.1-2017 от 29 ноября 2017 года, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга - до 17 ноября 2020 года. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году»

установлено, что: на один год продлевается срок действия разрешений на строительство, срок действия которых истекает после дня вступления в силу указанного постановления до 1 января 2021г.

Таким образом срок действия Разрешения на строительство № 78-004-0191.1-2017 от 29 ноября 2017 года, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга продлевается до 30 июня 2021 года.

3.3. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности нежилого помещения к передаче должно быть направлено Дольщику 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.

3.4. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности нежилого помещения к передаче, обязан его принять в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента отправления или получения уведомления Застройщика.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки нежилого помещения и подписания Акта приема-передачи нежилого помещения только в случае, если в результате осмотра нежилого помещения Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемого нежилого помещения условиям Договора и проектной документации. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемого нежилого помещения в порядке, определенном п. 4.7. Договора Дольщик обязан принять нежилое помещения по Акту приём-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 3.4. Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия нежилого помещения (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока указанного в п 3.4. Договора составляет односторонний Акт приема-передачи нежилого помещения.

4. КАЧЕСТВО НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЪЕКТА

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

4.2. Комплектность и качество нежилого помещения считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в нежилом помещении присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь нежилого помещения, передаваемого Дольщику, может отличаться как в большую, так и в меньшую сторону от размеров такой площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением указанной площади и нарушением требований о качестве нежилого помещения, при условии, что отклонения указанной площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением площади нежилого помещения, по результатам обмеров ПИБ, изменение площади нежилого помещения, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5%.

4.4. Стороны допускают, что площадь частей нежилого помещения может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других частей нежилого помещения, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве нежилого помещения и существенным изменением размеров нежилого помещения) при условии, что площадь нежилого помещения не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3 настоящего Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве нежилого помещения, понимается следующее: отклонение площади нежилого помещения по результатам обмеров ПИБ от проектной площади нежилого помещения более пределов, описанных в пункте 4.3 настоящего Договора;

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством нежилого помещения. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приём-передачи 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 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 стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные Проектной документацией Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. 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 требовать безвозмездного устранения недостатков срок 30 рабочих дней или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами, либо соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта (включая общее имущество в строящемся (создаваемом) Объекте (в том числе помещений общего пользования, технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в Объекте капитального строительства)) включая и объект долевого строительства (цена договора) составляет () рублей 00 копеек.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 года №480, Застройщик вправе осуществлять привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов эскроу, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.

5.2. Дольщик обязан уплатить цену договора в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору, но не ранее даты заключения настоящего Договора. Дольщик вправе уплатить цену договора до установленного срока оплаты.

5.3. Оплата цены договора по настоящему Договору производится Дольщиком за счет собственных средств, в следующем порядке:

Цена договора по настоящему Договору в размере () рублей 00 коп. оплачивается за счет собственных средств Дольщика не позднее трех банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Платежи производятся любым незапрещенным действующим законодательством способом. Днем исполнения Дольщиком обязанности по уплате цены договора безналичном порядке считается день зачисления суммы платежа на расчетный счет Застройщика: р/сч. 40702810555080007800, к/сч. 30101810500000000653, БИК 044030653, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ.

При использовании ЦНС:

1) расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

2) перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве/Договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве по следующим реквизитам: Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ НА ЛАБОРАТОРНОМ, 23А», ИНН 7804560502, КПП 780401001, место нахождения: 195197, Санкт-Петербург, Лабораторный пр. д.23, лит. А, помещение 1, р/счет 40702810555080007800, к/счет 30101810500000000653, Банк: Северо-Западный банк ПАО «Сбербанка России», г. Санкт-Петербург, БИК 044030653, ОКПО 00515052, ОГРН 1167847122046.

5.4. Если после проведения обмеров нежилого помещения ПИБ площадь нежилого помещения 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 нежилого помещения Стороны производят перерасчет по Договору: Дольщик доплачивает Застройщику в случае увеличения площади нежилого помещения или Застройщик выплачивает Дольщику в случае уменьшения площади нежилого

помещения) стоимость разницы между площадью нежилого помещения по Договору (п.1.2. Договора) и площадью нежилого помещения по результатам обмеров ПИБ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв. м площади нежилого помещения в размере **000,00 (тысяч)** рублей 00 копеек. Указанная стоимость 1 кв. м площади нежилого помещения остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.4.1. Состав и параметры (размеры) общего имущества в строящемся (создаваемом) Объекте (в том числе помещений общего пользования, технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в Объекте капитального строительства могут меняться в случае внесения изменений в проектную и (или) рабочую документацию Объекта в рамках действующего законодательства и в соответствии с ним, а так же в виду возможных исправлений технических ошибок в проектной и (или) рабочей документации Объекта, что не будет считаться существенным изменением параметров нежилого помещения (объекта капитального строительства), нарушением требований о качестве нежилого помещения и не будет основанием для пересмотра условий Договора или его расторжения.

В случае внесения изменения в проектную документацию Объекта, изменение площади нежилого помещения, в связи с такими изменениями могут быть не более 5 процентов.

5.5. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком нежилого помещения до полной оплаты цены договора. Застройщик вправе удерживать нежилое помещение и не передавать его Дольщику по Акту приема-передачи до полной оплаты цены договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи нежилого помещения, указанные в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата последней части цены договора произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи нежилого помещения, Застройщик будет обязан передать Дольщику нежилое помещение (т.е. заявить о готовности к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки нежилого помещения) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части цены договора. До момента полных взаиморасчетов Дольщика с Застройщиком нежилое помещение не находится в залоге у Застройщика.

5.6. Застройщик обязуется, использовать средства Дольщика на строительство (создание) 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, уплачиваемыми Дольщиком в качестве уплаты цены договора по настоящему договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме цены договора Дольщика по настоящему договору, будет израсходована Застройщиком на строительство (создание) Объекта.

5.7. Сумма денежных средств, которая будет составлять разницу между размером денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства согласно пункта 5.1 Договора и суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, составляет денежные средства на оплату услуг Застройщика и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

5.8. Цена договора, установленная п. 5.1 настоящего договора, является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта, указанного в пункте 5.4 настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты цены договора либо ее 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., 2.2.5. настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательств. 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. Договора, кроме случаев, перечисленных в п.3.4., 3.5., 5.5. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства. 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. или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства. 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 ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.4 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 в виду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи нежилого помещения денежной суммы, составляющей цену договора в полном объеме, 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, принятие органами власти или управления решений, повлекших 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.

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.

Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации соглашения о расторжении в органе, регистрирующем сделки с недвижимостью.

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

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче нежилого помещения в срок указанный в п. 3.1 Договора, кроме случаев, перечисленных в п. 3.4, 3.5, 5.5 Договора;
- неисполнение Застройщиком обязанностей по устранению несоответствий (недостатков) передаваемого нежилого помещения в срок указанный в п.4.7. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемого нежилого помещения в соответствии с п. 4.5 Договора.

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

- прекращение (приостановление) строительства (создания) Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что нежилое помещение, входящее в состав Объекта капитального строительства, не будет передано Дольщику в срок указанный в п. 3.1 Договора;
- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения площади нежилого помещения (более пяти процентов);
- 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 цены договора, предусмотренной п. 5.1 Договора, в сроки, указанные в Приложении №3 к Договору.

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 10 (десять) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате цены договора и последствиях 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, 7.3, 7.4 Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Дольщиком в соответствии с действующим законодательством.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом.

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

8.3. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору – обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

В соответствии с законодательством право собственности на земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства 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.

Дольщик не возражает против перехода права собственности на указанный земельный участок Застройщику до окончания срока действия разрешения на строительство Объекта.

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

8.5. В случае внесения изменений или дополнений в любые документы, указанные в Договоре или получения новых документов, взамен них, Застройщик обязан разместить соответствующую информацию на своём официальном сайте в информационно-коммуникационной сети «Интернет» - www.dl23a.ru. При этом Стороны договорились о том, что соответствующие изменения или дополнения в Договор не вносятся.

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

8.7. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, подлежат передаче на рассмотрение суда общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

8.8. 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 надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.9. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

8.10. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Дольщика, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ НА ЛАБОРАТОРНОМ, 23А», ИНН 7804560502, КПП 780401001, место нахождения: 195197, Санкт-Петербург, Лабораторный пр. д.23, лит. А, помещение 1, р/счет 40702810555080007800, к/счет 30101810500000000653, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, БИК 044030653, ОКПО 00515052, ОГРН 1167847122046, e-mail: info@dl23a.ru

Дольщик:

Гражданин/ка Российской Федерации,

тел: ,

e-mail:

ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика:

Дольщик:

_____ Щеглюк А. В.

План нежилого помещения, отображающий в графической форме (схема) расположение по отношению друг к другу частей нежилого помещения, включающий его описание и местоположение нежилого помещения на этаже в Объекте капитального строительства:

План паркинга



ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика:

Дольщик:

_____ Щеглюк А. В.

Дополнительные характеристики передаваемого нежилого помещения

Нежилое помещение передается Дольщику *

- без выполнения отделки стен,
- без выполнения отделки пола,
- без выполнения отделки потолка,
- без приобретения и установки дверей (кроме входной двери);
- без подготовки полов под отделку;
- без настилки всех видов полов;
- без малярных, штукатурных работ;
- без приобретения и установки электрооборудования.
- с выполнением выравнивающей стяжки пола;
- с входными дверями в соответствии с проектной документацией;
- с отопительными приборами в соответствии с проектной документацией;
- с электропроводкой и электрической арматурой в соответствии с проектной документацией.

***Застройщик вправе, но не обязан выполнить любой вид работ и установить любое оборудование в нежилое помещение в дополнение к тому, что предусмотрено настоящим договором.**

ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика:

Дольщик:

_____ Щеглюк А. В.

ГРАФИК ОПЛАТЫ

Дольщик обязан уплатить цену договора в сроки не ранее даты заключения настоящего Договора. Дольщик вправе уплатить цену договора до установленного срока оплаты. Оплата цены договора по настоящему Договору производится Дольщиком за счет собственных средств в следующем порядке:

Цена договора по настоящему Договору в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается за счет собственных средств Дольщика не позднее трех банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора № П от «_» _____ 2021 года, заключенного между гражданином/кой Российской Федерации и Застройщиком.

Платежи производятся любым незапрещенным действующим законодательством способом. Днем исполнения Дольщиком обязанности по уплате цены договора безналичном порядке считается день зачисления суммы платежа на расчетный счет Застройщика: р/сч 40702810555080007800, к/сч 30101810500000000653, БИК 044030653, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика:

Дольщик:

_____ Щеглюк А. В.
