Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 642 83 71

ОТЧЕТ №07-Н от 11февраля 2018 года

Об оценке справедливой стоимости:

Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1;

Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5;

Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, лот 3, Питерский пр., д.7;

Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.

ЗАКАЗЧИК: ***ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»***

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ООО «РосЭкспертОценка»**

г. Санкт-Петербург 2018

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 642 83 71

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором №6/УК от 01 сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1; Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5; Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, лот 3, Питерский пр., д.7;Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье. Оценка справедливой стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"(введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297,298,299, ФСО №7 Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года и ФСО № 8, № 9, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 01.06.2015 №№ 326,327. Нами не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в Отчете. Основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений. На основании полученной информации, анализа коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов и незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложения на рынке коммерческой недвижимости в сторону уменьшения, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на вторичном рынке в г. Санкт-Петербурге, Оценщик пришел к выводу оставить стоимость объектов оценки в прежних значениях.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье на дату оценки 10 февраля 2018 года составляет: 70 104 000,00 (Семьдесят миллионов сто четыре тысячи) рублей, в том числе по объектам:

Строительный номер	Секция	Общая проектная площадь, кв. м	Этаж	Стоимость 1 кв.м., в руб.	Стоимость объекта оценки, в руб.
Офис 2	1	79,84	1	75 000,00	5 988 000,00
Офис 3	2	79,84	1	75 000,00	5 988 000,00
Офис 4	2	139,37	1	75 000,00	10 452 750,00
Офис 5	2	115,49	1	75 000,00	8 661 750,00
Офис 7	4	115,49	1	75 000,00	8 661 750,00
Офис 8	4	139,37	1	75 000,00	10 452 750,00
Офис 9	4	79,84	1	75 000,00	5 988 000,00
Офис 10	5	79,84	1	75 000,00	5 988 000,00
Офис 11	5	105,64	1	75 000,00	7 923 000,00
Итого:					***70 104 000,00***

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1), на дату оценки 10 февраля 2018 года составляет: 6

[redacted]

[redacted]

[redacted] (двадцать пять тысяч [redacted] рублей)

[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Справедливая стоимость забалансовых земельных участков, расположенных по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, ВГО, Аннинское сельское поселение, п. Новогорелово, на дату оценки 10 февраля 2016 года составляет: 20 [redacted] 00 (двадцать миллионов [redacted] рублей) в том числе по объектам:

[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]			[redacted]

[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Справедливая стоимость забалансовых земельных участков, расположенных по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, ВГО, Аннинское сельское поселение, п. Новогорелово, Ленинский пр., д. 8 на дату оценки 10 февраля 2016 года составляет: 18 428 750,00 (двадцать миллионов четыреста двадцать восемь тысяч семьсот пятьдесят рублей)

Настоящий пункт не является отчетом по оценке и является приложением отчета. Обратившись [redacted] Вы всегда сможете задать любые вопросы по оценке или по дальнейшей [redacted] обращаться к специалистам.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Экспертиза[redacted]

[redacted]

СОДЕРЖАНИЕ

1.**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ** 6

1.1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 6

1.2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7

1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ 8

1.4.ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ 9

1.5.ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 10

1.6.ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 11

1.7.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 11

1.8.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНШИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОПЕНКИ 13

2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15

2.1.ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15

2.2.ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА 16

2.3.АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18

3.ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ.. 21

3.1.ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ 26

4.КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА 31

5.ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ 43

6.АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 45

7.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И РЫНОЧНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 46

7.1. РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД 47

7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 48

7.3.ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 48

8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 50

8.1 ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 50

8.2.ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 50

8.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕСПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА ... 50

8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 56

9.ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ 57

10.ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ 58

11.СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 58

1.ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором №6/УК от 01 сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по определению справедливой стоимости Недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1;

Недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5;

Недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, лот 3, Питерский пр., д.7;

Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.

На основании полученной информации, анализа рынка недвижимости г. Санкт- Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов, оценщик пришел к следующему заключению:
Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье на дату оценки 10 февраля 2018 года составляет: 70 104 000,00 (Семьдесят миллионов сто четыре тысячи) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1), на дату оценки 10 февраля 2018 года составляет: 6 625 920,00 (Шесть миллионов сто пятьдесят шестьсот двадцать пять тысяч девятьсот двадцать) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: земельные участки, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, на дату оценки 10 февраля 2018 года составляет: 20 882 400,00 (Двадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи четыреста) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр. д 5 на дату оценки 10февраля 2018 года составляет:

28 428 750,00 (Двадцать восемь миллионов четыреста двадцать восемь тысяч семьсот пятьдесят) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения работ по оценке недвижимого имущества по состоянию на 10февраля 2018 года является договор оценки №6/УК от 1 сентября 2014 года между ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», и ООО «РосЭкспертОценка» (Оценщиком).

Объект оценки Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1;

Объект оценки Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5;

Объект оценки Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, лот 3, Питерский пр., д.7;

Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.

Имущественные права на объект оценки

Права на основании договоров купли-продажи нежилого помещения от «16» августа 2016 года

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф3//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф9//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф10//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф11//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г., №01/06-оф2//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф7//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 04.08.2015 г.,

Актов приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №01/06-оф3//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф7//Нв2 от «01» июня 2015 года от 01 марта 2016 г.; №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г., №01/06-оф2//Нв2 от «01» июня 2015 года от 01 июня 2016г.

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф5//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф7//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф9//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года, дата гос. регистрации 07.07.2015 г.

Актов приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф5//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф7//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф9//Нв3 от «21» мая 2015 года от 16 января 2017 г.; №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года от 26 мая 2017 года.

Договор № 04/12-2015 купли-продажи земельных участков от 14.12.2015 года

Акт приема-передачи земельных участков от 03 октября 2016 года
Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Переоценка объекта оценки, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость».
Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
Вид определяемой стоимости - справедливая.
Дата оценки - оценка произведена по состоянию на 10 февраля 2018 года.
Срок проведения оценки – с 09.02.2018 по 15.02.2018 года
Дата составления отчета – 11 февраля 2018 года.

Допущения и ограничения

1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее неточность не предусматривается.
2. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.
3. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета.
4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.

Полученный результат может применяться исключительно с учетом предполагаемого использования в течение шести месяцев с даты составления Отчета.

1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость».
Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 г. в реестре за номером 2880.
ОГРН 1027810309328; ИНН 7826685368; 191028, Санкт-Петербург, Литейный проспект, 26, литер А, офис 208.

Оценщик

Алексашин Сергей Степанович, Член НП СРО «Национальная коллегия специалистов оценщиков», включен в реестр оценщиков за рег. № 02104 от 09.11.2011г.
Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №870527 от 30.06.2011г. рег. №5807, Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет. Стаж работы в оценочной деятельности – с 2011г.
Полис №7811R/776/00208/7 от 01.12.2018г. ОАО "АльфаСтрахование" (Санкт-Петербургский филиал) Лицензия: С 2239 77 от 13.12.2006г. Адрес: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. Б Тел: (495) 788-09-99 E-mail: alfastrah@alfastrah.ru, Сайт: www.alfastrah.ru Санкт-Петербургский филиал, страховая сумма – 300 000 (Триста тысяч) руб. Период страхования: с01.12.2017г. по 30.11.2018г.
Оценщик осуществляет свою деятельность по месту нахождения ООО «РосЭкспертОценка». Копии вышеперечисленных документов представлены в Приложении к настоящему отчету. Стаж работы с 2011года. Оценщик является сотрудником Общества с ограниченной Ответственностью «РосЭкспертОценка». Исполнителем настоящей оценки является Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (сокращенно ООО «РосЭкспертОценка»), имеющим следующие реквизиты: ИНН 7841394645, ОГРН 1089847349822 от 03.09.2012 г., КПП 784101001.
Место нахождения:191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н. ИНН 7841394645 КПП 784101001, Р/счет 40702810203000415704 в Филиале «Северная Столица» ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург, К/счет 30101810000000000723, БИК 044030723.
Деятельность ООО «РосЭкспертОценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована ОАО «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – ОАО «СОГАЗ») на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб. (Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года, полис № 0617 PL 0000009 от 10 мая 2017года, период страхования: с 16.05.2017 г. по 15.05.2018г.).

К проведению настоящей оценки не привлекались иные специалисты, организации и предприятия, кроме указанных в настоящем Отчете.
Оценка произведена с использованием программы "Оценка недвижимости 2.0", регистрационный номер 12-483о, принадлежащей ООО «РосЭкспертОценка» на праве собственности.

1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки объекта оценки включала в себя следующие этапы:
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.
На данном этапе производится заключение договора на оценку между Оценщиком и Заказчиком, на основании которого осуществляется оценка объекта оценки.
СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.
На данном этапе установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, проведены: идентификация объекта оценки, его осмотр, интервьюирование

специалистов, связанных с эксплуатацией объекта оценки, анализ документации, представленной Заказчиком.

Выполнен анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами иных лиц, информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, а также иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости.

1.5.ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки экспертом ООО «РосЭкспертОценка» были использованы данные, приведенные в таблице №1:

№ п./п.	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки – Масштабные характеристики – Характеристики местоположения объекта – Физическое состояние объекта – Информация о собственнике – Сведения о наличии/отсутствии обременении	Материалы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в разделе 1.6.)
2	Информация об общеэкономическом состоянии и перспективах экономического развития Российской Федерации и Санкт-Петербурга	Министерство экономического развития и торговли, http://www.economy.gov.ru/ Официальный сайт комитета экономического развития промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга http://www.cedipt.spb.ru Материалы информационных агентств AK&M. Росбизнесконсалтинг, «Экономическая экспертная группа», информационно-аналитическая группа «Олма», журналов «Эксперт», «Итоги», «Власть», «Деньги», газет «Коммерсант», «Финансовая Россия», Бекар-консалтинг, Агентство недвижимости «Бекар».
3	Информация о состоянии и перспективах развития рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга	Аналитическая информация ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», ГУИОН КУГИ Администрации СПб Газеты и журналы: «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень Недвижимости», «Коммерческая недвижимость». Агентства недвижимости: «Александр Недвижимость», «Бекар», «Адвекс», «Партнер плюс», «Олимп ООО», «Парадиз» и др.
4	Информация об объектах аналогах, используемых при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода	Информационные издания «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень недвижимости», Материалы Интернет-порталов www.eip.ru, www.estate.spb.ru, www.emls.ru и др.

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

1. Права на основании договоров купли-продажи нежилого помещения от «16» августа 2016 года

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф3//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф9//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф10//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф11//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г., №01/06-оф2//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф7//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 04.08.2015 г.,

Актов приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №01/06-оф3//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф7//Нв2 от «01» июня 2015 года от 01 марта 2016 г.; №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г., №01/06-оф2//Нв2 от «01» июня 2015 года от 01 июня 2016г.

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф5//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф7//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф9//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года, дата гос. регистрации 07.07.2015 г.

Актов приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф5//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф7//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф9//Нв3 от «21» мая 2015 года от 16 января 2017 г.; №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года от 26 мая 2017 года.

Договора купли-продажи № 04/12-2015 земельных участков в Ленинградской области, Ломоносовского района, в поселке Новоселье от «14» декабря 2015 года.

Данная документация была использована для установления количественных и качественных характеристик Объектов оценки.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка справедливой стоимости проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями:

- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

(Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

- Федерального закона от 29.07.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20.07.2007 г. № 256;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20.07.2007 г. № 255;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20.07.2007 г. № 254.
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)», утвержденного Приказом МЭРТ от 25.09.2014г. № 611

Федеральные стандарты являются обязательными к применению на территории РФ.
Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены также с учетом Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков - НП СРО «Национальная коллегия специалистов оценщиков», членами которой являются Оценщики, подписавшие настоящий отчет.
При проведении настоящей оценки специалисты опирались, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.
Применение при оценке Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, №7 обосновано тем, что данные федеральные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.
Применение стандартов НП СРО «Национальная коллегия специалистов оценщиков» связано с тем, что, являясь членом данной организации, Оценщик должен в своей деятельности руководствоваться ее нормативными актами.

С учетом целей и задач настоящей оценки в рамках данной работы оценщиком ООО «РосЭкспертОценка» была рассчитана справедливая стоимость имущества.
Справедливая стоимость в контексте "Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"(введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) определяется следующим образом:
Справедливая стоимость -цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.
Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.
Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).
Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске.

Следовательно, намерение организации удержать актив или урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости.

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:
- На рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или
- При отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства.
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Все процедуры по экспертизе и оценке выполнены со следующими основными предположениями и ограничивающими условиями:

- Организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.
- При формировании данных допущений организации не идентифицируются конкретные участники рынка. Организация идентифицирует общие характеристики, которые отличают участников рынка, принимая во внимание факторы, специфичные для всего перечисленного ниже:

(a) актива или обязательства;
(b) основного (или наиболее выгодного) рынка для актива или обязательства; и
(c) участников рынка, с которыми организация вступила бы в сделку на данном рынке.

d) Цена

1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщика за ее неточность не предусматривается.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности,
3. Ни одна из частей настоящей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Настоящий отчет может быть использован только для

указанной в нем задачи оценки. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.

4. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения ООО «РосЭкспертОценка».
5. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки не учитывает возможных изменений экономических, юридических и иных факторов после даты проведения оценки.
6. Результат данной оценки может быть использован при заключении договора купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления настоящего отчета.
7. Предполагается, что собственник рационально и компетентно управляет принадлежащим ему оцениваемым объектом и продолжит его эксплуатацию по существующему назначению.

Особые допущения:

1. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО №2 (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298, введен в действие с 29 сентября 2015 года на основании опубликованного Приказа от 18 сентября 2015 года Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894), в определениях нет существенных расхождений (определения приведены выше).

2.Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения, и использования для этого материалов, информации и источников, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объекта оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.

3. Организация должна корректировать ценовую котировку в отношении обязательства или собственного долевого инструмента организации, удерживаемого другой стороной в качестве актива, только если имеют место специфичные для этого актива факторы, которые неприменимы к оценке справедливой стоимости указанного обязательства или долевого инструмента. Организация должна удостовериться, что цена актива не отражает влияния ограничения, предотвращающего продажу данного актива.

2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1.ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки — Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п.Новоселье, Питерский пр., д.1; Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п.Новоселье, Питерский пр., д.5; Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, лот 3, Питерский пр., д.7; Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.

Имущественные права на объект оценки определены на основании Договора купли-продажи нежилого помещения от «16» августа 2016 года,

Договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф3//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф9//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф10//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф11//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г., №01/06-оф2//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф7//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 04.08.2015 г.,

Актов приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №01/06-оф3//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф7//Нв2 от «01» июня 2015 года от 01 марта 2016 г.; №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г., №01/06-оф2//Нв2 от «01» июня 2015 года от 01 июня 2016г.

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф5//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф7//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф9//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года, дата гос. регистрации 07.07.2015 г.

Актов приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф5//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф7//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф9//Нв3 от «21» мая 2015 года от 16 января 2017 г.; №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года от 26 мая 2017 года.

Договора купли-продажи № 04/12-2015 земельных участков в Ленинградской области, Ломоносовского района, в поселке Новоселье от «14» декабря 2015 года.

Объектом долевого строительства по настоящим Договорам являются нежилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»).

Характеристика объектов:

Объектами долевого строительства по настоящим Договорам являются нежилое помещения Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками:

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление.

2.2. Юридическое описание объекта

[redacted]

2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в Ленинградской области, Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение,
п. Новоселье

Рис.1 п. Новоселье, жилищный комплекс
Метро: Проспект Ветеранов
Район: Ломоносовский

Жилищный комплекс в п. Новоселье – это современный микрорайон, строящийся на границе Санкт-Петербурга и Ленобласти, в посёлке Новоселье, который примыкает к Красносельскому району.
Дома образуют уютную закрытую территорию со всем необходимым для комфортной жизни: от магазина – до детского сада.
Высота большинства зданий 6-9 этажей, что создаёт комфортное восприятие мира.
Во дворах предусмотрено много зелени: газонов, клумб, декоративных деревьев и растений.
Рядом с домами будут построены 2 школы и 4 детских сада.
Под окнами домов расположатся детские и спортивные площадки.
В каждом подъезде предусмотрены помещения для хранения колясок и велосипедов.
Рядом с домами – гостевые парковочные места и многоуровневые крытые паркинги.
Красное село находится в десяти километрах от КАД. В **Красном селе** новостройки сосредоточены в центре и на востоке локации.
С севера на юг город пересекает проспект Ленина. **Красное село** и СПб связаны именно этой трассой. На данном проспекте находится один из жилых комплексов в **Красном селе**. На юге локации **Красное село** проспект переходит в Гатчинское шоссе. Автомобильный маршрут Красное село-Пушкин проходит по улице 1 Мая и Пушкинскому шоссе. В непосредственной близости к ним находится еще два ЖК. **Красное село** на юго-западе имеет выезд в другие локации через Кингиссеп кое шоссе и на западе — через улицу Свободы. Эти шоссе и улицы **Красного села** в течение всего дня загружены плотным транспортным потоком. Скорость движения на них в г. **Красное село** варьируется в пределах 30-40 км/ч.

На востоке локации проходит Октябрьская железная дорога. На ней есть две платформы - «Скачки» и «Красное село». Новостройки города ближе всего расположены к последней. В локации **Красное село** электрички являются одним из востребованных видов транспорта. На них по маршруту Красное село-СПб можно добраться за 35-40 минут. Электрички Красное-село-Санкт-Петербург следуют с интервалом 25-60 минут и прибывают на Балтийский вокзал. В городе **Красное село** расписание электропоездов можно уточнить на вокзале.

До ближайших станций метро - «Проспект Ветеранов» и «Ленинский проспект» организованы автобусные маршруты Красное село-Питер. На маршрутке или автобусе до этих станций можно доехать за 50-60 минут. Автобусные остановки находятся в центре локации, так что почти каждый новый дом в **Красном селе** расположен в шаговой доступности от них, за исключением домов на востоке.

Собственного метро в локации нет, и его строительство пока не запланировано властями. Поэтому в ближайшее время в Красном селе карта автобусных маршрутов не изменится.

Экология в локации

Климат города **Красное Село,** как и района, имеет умеренно-холодную окраску, он переходит от морского к континентальному. Большая часть города расположена на территории Ижорской возвышенности. На востоке и частично на западе за пределами **Красного села** располагаются лесные массивы. Ближе всего к лесозащитной зоне расположены дома восточной зоны застройки. В центре города есть несколько парков и скверов. Недалеко от них расположены новостройки центра, в которых ведется продажа квартир.

В **Красном селе** градостроительным предприятием еще со времен Петра I является бумажная фабрика. Среди производств, которые могут оказывать негативное влияние на экологию города — пластмассовый завод. Он находится в 1,5 км от новостроек центральной части локации.

Основным источником загрязнений специалисты называют крупную транспортную сеть города, которая постоянно загружена плотным автомобильным потоком. Объекты нового жилого фонда, в которых можно купить в **Красном селе** жилье, располагаются в непосредственной близости к трассам (Проспекту Ленина, улице 1 Мая, Пушкинскому шоссе).

На территории локации находится Безымянное озеро. Водная акватория озера благоприятная, купание в ней разрешено Роспотребнадзором.

Инфраструктура

Школы **Красного села** расположены преимущественно в центре города. Всего их в городе четыре. Детских садов в локации девять. Почти все дошкольные учреждения находятся в центре, что удобно для жителей центрального кластера застройки. На удалении от этих объектов находятся новые дома восточной части. От них до ближайших школы и детского сада - примерно 2 км. Учитывая численность населения (порядка 50 тысяч человек) и темпы застройки, действующих образовательных и дошкольных учреждений в локации пока не хватает.

Сложная ситуация обстоит с наличием медицинских объектов. В городе работают больница, взрослая и детская поликлиники, они расположены в центре. В них не хватает персонала, например, в локации **Красное село** поликлиника 93 ежедневно перегружена количеством пациентов. Некоторые районы города и вовсе не закреплены ни за каким медицинским объектом. По планам местных властей, в 2015 году новые учреждения все же появятся

в **Красном селе**. Поликлиника для взрослых, рассчитанная на 600 посещений в день, будет расположена в центре города, на переулке Щуппа. В локации **Красное село** детская поликлиника на 420 посещений в смену также запланирована администрацией. В г. **Красное село** поликлиника для детей будет находится на улице Восстановления, также в центре локации.

В городе есть спортивные учреждения, среди которых — спортзалы с бассейнами. Имеются объекты бытового обслуживания в г. **Красное село**: ремонт обуви, техники, прочие мастерские и т. д. В локации **Красное село** салон красоты, фитнес-клуб и другие объекты сферы обслуживания присутствуют в разных частях локации. Магазины в **Красном селе** представлены в основном сетевыми супермаркетами и торговыми центрами.

Среди исторических достопримечательностей города следует выделить музей, Александро-Невскую и Троицкую церкви.

В локации **Красное село** работа представлена в промышленной сфере. Например, вакансии в **Красном селе** можно найти на бумажной фабрике, кондитерском предприятии, пластмассовом заводе и т. д. Работа в **Красном селе** имеется также в торгово-развлекательной сфере. В городе **Красное село** вакансии будут открываться по мере развития инфраструктуры. А это во многом зависит от темпов застройки. Для покупателей жилья, которых также интересует работа в **Красном селе**, вакансии со временем будут доступны и в других сферах.

Общее описание

Красное Село официально приобрело статус города в 1925 году. С 1936 года он является центром Красносельского района. В 1996 году был получен статус муниципального образования. Сегодня город имеет два исторических района — Скачки и Можайский (Дудоров).

Строительство в локации ведется умеренными темпами. Возводятся преимущественно малоэтажки, а также частные домовладения с участками. Стоимость жилья значительно ниже, чем в соседних локациях Аннино и Горелово.

Инвестиционная привлекательность новостроек состоит в том, что **Красное село** входит в состав СПб, находится недалеко от города, имеет зеленые массивы, чистый водоем. Сдерживающими факторами покупки жилья в **Красном селе** могут стать недостаток социальных объектов и перегруженные автотранспортом городские улицы.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ

Краткий обзор социально-экономического положения Российской Федерации

При написании раздела использована информация сайта Министерства экономического развития Российской Федерации («Информация о социально-экономическом положении России в январе-ноябре 2017 года»[1])

В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за III квартал 2017г. и январь-сентябрь 2017 года. Объем ВВП России за III квартал 2017г. составил в текущих ценах 24032,9 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2016г. составил 101,8%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2017г. по отношению к ценам III квартала 2016г. составил 103,9%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2017г. составил в текущих ценах 65814,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2016г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2017г. по отношению к ценам января-сентября 2016г. составил 104,5%.

Индекс промышленного производства в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,4%, в январе-ноябре 2017г. - 101,2%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 488,5 млрд.рублей, в январе-ноябре 2017г. - 5277,8 млрд.рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2017г. составил 808,1 млрд.рублей, или 98,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2017г. - 6458,0 млрд. Рублей, или 98,1%. В ноябре 2017г. построено 90,7 тыс. новых квартир, в январе-ноябре 2017г. - 860,1 тыс. новых квартир.

В январе-ноябре 2017г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5001,3 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2273,5 млрд., автомобильного - 228,8 млрд., морского - 43,0 млрд., внутреннего водного - 62,2 млрд., воздушного - 7,0 млрд., трубопроводного - 2386,8 млрд.тонно-километров.

Оборот розничной торговли в ноябре 2017г. составил 2560,3 млрд. Рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,7% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе- ноябре 2017г. - 26722,5 млрд.рублей, или 101,0%.

В ноябре 2017г. оборот розничной торговли на 93,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,7% (в ноябре 2016г. - 92,8% и 7,2% соответственно).

В ноябре 2017г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,1%, непродовольственных товаров - 51,9% (в ноябре 2016г. - 48,6% и 51,4% соответственно).

[1] *http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-11-2017.pdf*

Основные показатели развития экономики России в январе-ноябре 2017 г.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в октябре 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 53,1 млрд. долларов США (3063,2 млрд.рублей), в том числе экспорт - 31,4 млрд.долларов (1815,4 млрд.рублей), импорт - 21,6 млрд.долларов (1247,8 млрд.рублей). Сальдо торгового баланса в октябре 2017г. сложилось положительное, 9,8 млрд.долларов (в октябре 2016г. - положительное, 6,6 млрд.долларов).

В ноябре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,2%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

В ноябре 2017г. в 15 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) прирост потребительских цен составил 0,4% и более, из них в Республике Ингушетия - 0,8% (в результате увеличения цен на продукты питания на 1,3%). Одновременно отмечалось снижение цен и тарифов на потребительском рынке Республики Крым на 0,4% (в основном в результате удешевления продуктов питания на 1,0%) и Удмуртской Республики - на 0,1% (в результате снижения цен на алкогольные напитки на 0,6%). В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 100,3% (с начала года - 103,4%), в Санкт-Петербурге - 100,2% (с начала года - 103,4%). Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в ноябре 2017г. составил 100,2%, с начала года - 101,9% (в ноябре 2016г. - 100,4%, с начала года - 105,6%). В ноябре 2017г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,2% (в ноябре 2016г. - на 0,7%)

Цены на непродовольственные товары в ноябре 2017г. выросли на 0,3% (в ноябре 2016г. - на 0,4%). В ноябре 2017г. среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров существенно подорожало дизельное топливо - на 2,4%.

Цены и тарифы на услуги в ноябре 2017г. в среднем увеличились на 0,1% (в ноябре 2016г. - не изменились).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2017г. составила 14747,8 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,2% (с начала года - на 3,2%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце ноября 2017г. составила 21395,5 рубля и за месяц увеличилась на 0,1% (с начала года - на 2,8%), в Санкт-Петербурге - 16321,1 рубля и в среднем за месяц не изменилась (с начала года - выросла на 4,6%). Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2017г. составила 3720,0 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,2% (с начала года - на 0,8%).

Стоимость набора в Москве в конце ноября 2017г. составила 4552,8 рубля и за месяц увеличилась на 0,3% (с начала года - на 2,2%), в Санкт-Петербурге - 4517,2 рубля и снизилась на 0,3% (с начала года - увеличилась на 1,5%). В ноябре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 100,8% и 103,0% соответственно.

Индекс цен производителей промышленных товаров1) в ноябре 2017г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,9%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2017г., по предварительным данным, составил 100,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в ноябре 2017г. снизились на 0,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе- ноябре 2017г. - на 1,4%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2017г., по оценке, составила 38720 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,0%, в январе-ноябре 2017г. - на 7,1%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в ноябре 2017г. составила 76,4 млн.человек, в том числе в возрасте 15-72 лет - 76,2 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2017г. составила 146,9 млн.человек. За январь-октябрь 2017г. число жителей России возросло на 63,5тыс. человек, или на 0,04% (за аналогичный период предыдущего года также наблюдалось увеличение численности населения на 238,3 тыс.человек, или на 0,16%). Естественная убыль населения в январе-октябре 2017г. составила (-114,9) тыс.человек, в соответствующем периоде 2016г. наблюдался естественный прирост населения 20,3 тыс.человек. Миграционный прирост полностью компенсировал численные потери населения и превысил их на 55,3%.

В настоящее время Министерством экономического развития РФ подготовлены документы, содержащие информацию о параметрах социально-экономического развития РФ на ближайшую перспективу:

1. «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года», 08.11.2013 г.
2. «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов», 24.11.2016 г.

В прогнозе долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2030 года данные по макроэкономическим показателям приведены по трем сценариям развития:

3. Консервативный сценарий (вариант 1) - характеризуется умеренными долгосрочными темпами роста экономики;
4. Инновационный сценарий (вариант 2) - характеризуется усилением инвестиционной направленности экономического роста;
5. Целевой (форсированный) сценарий (вариант 3) - разработан на базе инновационного сценария, при этом он характеризуется форсированными темпами роста.

Основные показатели прогноза развития экономики России в 2019-2030 гг., согласно долгосрочному прогнозу от 08.11.2013 г.

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая,%	104,7	104,7	104,5	104,1	103,6	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3	102,2	102,0	102,0	102,0	102,0
ВВП в% к предыдущему году	103,1	103,3	103,8	103,2	102,7	102,5	102,5	102,6	102,5	102,4	102,4	102,0	101,9	101,8	101,8	101,6
Индекс промышленного производства в% к пред году	102,3	102,0	102,3	102,5	102,5	102,5	102,2	102,1	102,2	102,1	102,1	102,0	101,9	101,9	101,9	101,9
Темп роста реальной заработной платы, %	103,8	104,3	105,5	105,4	104,0	103,6	103,6	103,6	103,4	103,2	103,2	102,4	102,4	102,2	102,1	101,9

В краткосрочной перспективе (2015-2018 гг.) данный прогноз является некорректным, т.к. не учитывает сложившуюся по итогам 2014 года и 1 п/г 2015 года макроэкономическую ситуацию. Однако, в долгосрочной перспективе - начиная с 2019 года, при условии улучшения экономических условий (которое, в целом, прогнозируется большинством аналитиков), возможно достижение приведенных выше темпов роста и инфляции.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации. Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально- экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров разработан в составе трех вариантов – «базовый» сценарий (вариант 1),» базовый+» (вариант 2) и «целевой» сценарий (вариант 3).

- Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики. 4 96101640.doc Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста. Базовый вариант разработан

исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

- Вариант «базовый+» рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году. В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8%.
- Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития России на 2017-2019 гг.

Выводы:

- *Объем ВВП России за III квартал 2017г. составил в текущих ценах 24032,9 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2016г. составил 101,8%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2017г. по отношению к ценам III квартала 2016г. составил 103,9%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2017г. составил в текущих ценах 65814,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2016г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2017г. по отношению к ценам января-сентября 2016г. составил 104,5%.*

- *Индекс промышленного производства в ноябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,4%, в январе-ноябре 2017г. - 101,2%.*
- *Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2017г. составил 808,1 млрд.рублей, или 98,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2017г. - 6458,0 млрд.рублей, или 98,1%.*
- *В ноябре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,2%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.*
- *Оборот розничной торговли в ноябре 2017г. составил 2560,3 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,7% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе- ноябре 2017г. - 26722,5 млрд.рублей, или 101,0%.*
- *Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в ноябре 2017г. снизились на 0,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе- ноябре 2017г. - на 1,4%.*
- *В ноябре 2017г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,9 млн.человек в возрасте 15-72 лет, или 5,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).*

3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

При написании раздела использована информация Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области - «О социально-экономическом развитии Ленинградской области в январе-ноябре 2017 года»[2].

Промышленность. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-ноябре 2017 года составил 961,0 млрд руб. или 103,9% к уровню января-ноября 2016 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 99,9%.

Добыча полезных ископаемых. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по добыче полезных ископаемых за январь-ноябрь 2017 года составил 11,3 млрд руб., или 108,1% к уровню января-ноября 2016 года в действующих ценах. Индекс производства в январе-ноябре 2017 года по сравнению с январем-ноябрем предыдущего года составил 94,9%.

Обрабатывающие производства. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг обрабатывающих производств за январь-ноябрь 2017 года составил 834,3 млрд руб. или 104,0% к январю-ноябрю 2016 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2017 года к аналогичному периоду 2016 года составил 100,6%.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха за январь-ноябрь 2017 года составил 102,6 млрд руб. или 103,5% к январю-ноябрю 2016 года в

[2] *http://econ.lenobl.ru/work/social/info_serLo/2017/yanvar_noyabr_2017*

действующих ценах. Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2017 года к аналогичному периоду 2016 года составил 95,8%.

Сельское хозяйство (с учетом 14 организаций, расположенных на территории Санкт-Петербурга). Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей Ленинградской области в январе-ноябре 2017 года составил 97,9 млрд руб., или 104,6% к уровню января-ноября 2016 года, в том числе в сельскохозяйственных организациях – 71,4 млрд руб. (104,1%).

Транспорт. В январе-ноябре 2017 года общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), составил 140,2 млрд руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-ноябрем 2016 года на 1,4%.

В январе-ноябре 2017 года объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 11947,8 тыс. т. грузов, или 140,8% к уровню аналогичного периода 2016 года по сопоставимому кругу организаций, при грузообороте 1857,6 млн. тонно-км (136,5%).

Объем перевозок пассажирскими автопредприятиями области в январе-ноябре 2017 года (включая субъекты малого предпринимательства) составил 54,9 млн. человек (95,3% к уровню января-ноября 2016 года) при пассажирообороте 1091,3 млн. пасс-км (99,7%).

Связь. Объем услуг в сфере телекоммуникаций, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-ноябре 2017 года составил 2130,6 млн руб. и в действующих ценах по сравнению с январем-ноябрем 2016 года снизился на 1,2%.

Инвестиции. Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования в январе–сентябре 2017 года составил 185,2 млрд руб., что составляет 126,4% по отношению к аналогичному периоду 2016 года.

Объем инвестиций в основной капитал средних и крупных организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе-сентябрь 2017 года составил 165,7 млрд руб., или 125,4% к уровню января-сентябрь 2016 года.

Основным источником финансирования инвестиций являлись привлеченные средства (105,7 млрд руб., или 63,8% от общего объема инвестиций крупных и средних организаций), из них 29,5 млрд руб. привлечено из бюджетных источников (из них 24,1 млрд руб. - средства федерального бюджета). Собственные средства организаций (60,0 млрд руб.) составили 36,2% от общего объема инвестиций.

Строительство. За январь-ноябрь 2017 года по виду деятельности «строительство» выполнено работ на сумму 98,0 млрд руб., или 112,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

Организациями различных видов деятельности выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на сумму 372,5 млн руб.

В январе-ноябре 2017 года введено в действие 52962 квартир общей площадью 2498,7 тыс. кв. м (на 24,0% больше, чем в январе-ноябре 2016 года), из них: 2440,8 тыс. кв. м (97,7% от общего ввода) – организациями частной формы собственности (в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 4436 дома, или 577,7 тыс. кв. м), 35,8 тыс. кв. м (1,4%) – иностранной, 22,1 тыс. кв. м (0,9%) – совместной.

Внешнеэкономическая деятельность. Внешнеторговый оборот Ленинградской области за январь-сентябрь 2017 года составил 6558,7 млн. долларов США. По сравнению с аналогичным периодом 2016 года внешнеторговый оборот увеличился на 21%.

Экспортные поставки (4066,2 млн долларов США) в январе-сентябре 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 года увеличились на 17%.

Импортные поставки (2492,5 млн долл. США) в январе-сентябре 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 года увеличились на 28%.

Финансы. В январе-октябре 2017 года крупными и средними организациями области (без банков, страховых и бюджетных организаций, а также без учета филиалов) получена сальдированная прибыль в сумме 113327,9 млн руб., или 83,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

За январь-ноябрь 2017 года консолидированный бюджет Ленинградской области исполнен по доходам в сумме 121347,0 млн. руб., что составляет 93,4% к плану года и на 1,9% ниже уровня января-ноября 2016 года (за январь-ноябрь 2016 года доходы поступили в сумме 123716,3 млн. руб., или 98,2% к плану года). Собственные доходы консолидированного бюджета (без учета безвозмездных поступлений) составили 114889,2 млн. руб.

Цены. Потребительский рынок. В ноябре 2017 года потребительские цены по отношению к декабрю 2016 года выросли на 2,3% (в ноябре 2016 года к декабрю 2015 года – на 5,1%), в том числе на продовольственные товары – на 0,8% (5,8%), непродовольственные – на 2,7% (6,8%), платные услуги населению – на 4,3% (2,4%).

В ноябре 2017 года по отношению к декабрю 2016 года индекс цен производителей промышленных товаров составил 104,0% (в ноябре 2016 года по отношению к декабрю 2015 года – 101,6%), сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 105,0% (101,8%), индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции – 93,5% (106,1%), индекс тарифов на грузовые перевозки – 103,6% (103,5%).

В январе-ноябре 2017 года оборот розничной торговли области (319,9 млрд руб.) уменьшился по сравнению с январем-ноябрем 2016 года на 1,3% в сопоставимых ценах.

Оборот общественного питания в январе-ноябре 2017 года (14,1 млрд руб.) на 0,6% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

Платных услуг населению области за отчетный период оказано в сумме 61,7 млрд руб., или 100,9% в сопоставимых ценах к уровню января-ноября 2016 года. Основное место в структуре потребляемых населением платных услуг по-прежнему занимают коммунальные услуги – 39,8%, жилищные –15,4%, транспортные – 11,4%, бытовые – 8,0%, системы образования – 6,0%, медицинские услуги – 5,4%, телекоммуникационные – 3,4%.

Уровень жизни населения. Денежные доходы на душу населения (по предварительным данным) в январе-октябре 2017 года составили 27540 руб., что на 3,7% больше, чем в январе-октябре 2016 года в номинальном исчислении.

Реальные денежные доходы населения в январе-октябре 2017 года к уровню января-октября 2016 года составили 100,3%. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника в январе-октябре 2017 года по предварительным данным Петростата составила 37972 руб., или 106,9% к аналогичному периоду 2016 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-октябре 2017 года на 2,7% выше уровня января-октября 2016 года.

Просроченная задолженность по заработной плате организаций (без субъектов малого предпринимательства) наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 декабря 2017 года сложилась в сумме 93528 тыс. руб. О наличии просроченной задолженности сообщили 9 организаций.

Рынок труда. В январе-ноябре 2017 году ситуация на рынке труда Ленинградской области оставалась стабильной. Уровень регистрируемой безработицы по сравнению с началом 2017 года незначительно сократился на 0,07 п.п. и на 1 декабря 2017 года составил 0,34% от экономически активного населения.

Демографическая ситуация. По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 ноября 2017 года составила 1806,9 тыс. человек, в том числе городское – 1145,7 тыс. человек (63,4%), сельское – 661,2 тыс. человек (36,6%). С начала года численность населения области увеличилась на 15,0 тыс. человек, или на 0,8%.

Демографическая ситуация в январе-октябре 2017 года характеризовалась ростом естественной убыли населения за счет снижения рождаемости.

Число родившихся в январе-октябре 2017 года составило 12591 человека и по сравнению с январем-октябрем предыдущего года сократилось на 8,4%, коэффициент рождаемости снизился с 9,3 до 8,5 человека на 1000 населения.

Число умерших в январе-октябре 2017 года составило 20273 человека и по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года сократилось на 2,5%, коэффициент смертности снизился с 14,1 до 13,6 человека на 1000 населения.

В результате снижения рождаемости естественная убыль населения в январе-октябре 2017 года увеличилась на 8,9% по сравнению с январем-октябрем 2016 года, а уровень естественной убыли населения составил 5,1 человека на 1000 населения (в январе-сентябре 2016 года – 4,8).

Миграционный прирост в январе-октябре 2017 года компенсировал естественную убыль населения и превысил ее в 1,9 раз.

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

Выводы из краткого обзора социально-экономического положения Ленинградской области:

- *Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 99,9%.*
- *Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования в январе–сентябре 2017 года составил 185,2 млрд руб., что составляет 126,4% по отношению к аналогичному периоду 2016 года.*
- *За январь-ноябрь 2017 года по виду деятельности «строительство» выполнено работ на сумму 98,0 млрд руб., или 112,3% к соответствующему периоду предыдущего года.*
- *Организациями различных видов деятельности выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на сумму 372,5 млн руб.*
- *В январе-ноябре 2017 года введено в действие 52962 квартир общей площадью 2498,7 тыс. кв. м (на 24,0% больше, чем в январе-ноябре 2016 года), из них: 2440,8 тыс. кв. м (97,7% от общего ввода) – организациями частной формы собственности (в том*

числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 4436 дома, или 577,7 тыс. кв. м), 35,8 тыс. кв. м (1,4%) – иностранной, 22,1 тыс. кв. м (0,9%) – совместной.

- *В ноябре 2017 года потребительские цены по отношению к декабрю 2016 года выросли на 2,3% (в ноябре 2016 года к декабрю 2015 года – на 5,1%), в том числе на продовольственные товары – на 0,8% (5,8%), непродовольственные – на 2,7% (6,8%), платные услуги населению – на 4,3% (2,4%).*
- *Реальные денежные доходы населения в январе-октябре 2017 года к уровню января-октября 2016 года составили 100,3%.*
- *В январе-ноябре 2017 году ситуация на рынке труда Ленинградской области оставалась стабильной. Уровень регистрируемой безработицы по сравнению с началом 2017 года незначительно сократился на 0,07 п.п. и на 1 декабря 2017 года составил 0,34% от экономически активного населения.*

4. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Рынок загородной недвижимости Ленинградской области в III квартале 2017 года[3]

Общие сведения

По данным ГУП «ГУИОН», в сегменте встроенных помещений удельный вес торговых объектов составляет порядка 21-24%39. Таким образом, общая площадь нежилых помещений торгового назначения составляет порядка 17-20 млн. кв. м., около 84% встроенных торговых помещений, представленных на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2017 года, являлись специализированными торговыми помещениями. Как правило, это магазины продовольственных и промышленных товаров, остальные имели многофункциональное назначение. Наибольшую долю арендуемых торговых площадей занимают магазины розничной и оптовой торговли, а также салоны красоты. На втором месте – объекты общественного питания.

В 1 квартале 2017 года, сдаваемые в аренду встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в центральных районах (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) и районах, удаленных от центра города (Выборгском, Калининском, Кировском, Красногвардейском, Красносельском, Московском, Невском, Приморском, Фрунзенском).

В этих районах предлагалось к аренде и продаже около 80,5% всех встроенных торговых помещений (доля центральных районов – 39,6%, доля районов, удаленных от центра, – 40,9%). В остальных районах города объем предложения встроенных торговых площадей составил 19,5%

Предложение

Девелоперская активность в 3 квартале 2017 г. по- прежнему практически на нулевой отметке. В 3 кв. 2017 г. объем ввода составил 16,0 тыс. (GBA) или 10,0 тыс.кв.м (GLA). Весь объем относится к одному объекту формата продуктовый гипермаркет – оптоклубу «Ряды» на Мурманском шоссе (третий в Петербурге).

Объём предложения непосредственно торговых центров не изменился относительно предыдущего квартала. Общий объём предложения качественных торговых площадей вырос на 0,3% и составил 3 755 тыс.кв.м.

Объём ввода с начала года составил 18,5 тыс.кв.м.

Новых крупных проектов ТЦ заявлено не было. Скорректирована площадь Мега Новоселье – с 220 до 150 тыс.кв.м (GBA). Также могут сдвинуться сроки реализации Outlet Village Пулково (2 оч.) в связи с отказом в выдаче разрешения на строительство.

[3] *http://www.bn.ru/uploads/2017_10/rynokzagorodnoinedvizhimosti2017.pdf*

Спрос

На фоне медленного восстановления рынка, наличия спроса со стороны ритейлеров и отсутствия нового предложения средний уровень вакансии продолжил снижаться, составив 5,5% на конец 3 квартала 2017 г.

С начала года вакансия в ТЦ Петербурга сократилась на 2,4 п.п. В целях поддержания и роста потока покупателей проводятся реконцепции, как ТЦ, так и магазинов. Увеличивается количество привлекаемых малоизвестных марок (в т.ч. в формате ярмарок).

Около 44% открытий (по количеству) в 3 квартале пришлось на сегмент fashion (одежда, обувь, аксессуары), 13% - на сегмент ресторанов и кафе.

Из крупных открытий: KAPO (7,0 тыс.кв.м) и UNIQLO (1,35 тыс.кв.м) – в ТРК «Охта-Молл»; SPAR (2,1 тыс.кв.м) и второй в Петербурге KIABI (1,8 тыс.кв.м) – в ТК «Балканский»; UNIQLO (1,2 тыс.кв.м) – в ТК «Мега Парнас».

Из открытий нового формата – образовательное пространство preLAB (ТК Экополис premium) для проведения мастер-классов и обучения. Также следует отметить открытие первого в Петербурге магазина марки Victoria`s Secret в ТК «Галерея» (на месте GAP).

За отчётный период крупных сделок (от 1 тыс.кв.м) в качественных торговых центрах анонсировано не было.

Коммерческие условия

В 3 кв. 2017 г. диапазоны заявленных арендных ставок остались на прежнем уровне, как для якорных арендаторов, так и для операторов торговой галереи.

Средние заявленные арендные ставки в 3 квартале 2017 г. практически не изменились и составили:

- Для якорных арендаторов – 9,4 тыс.руб./кв.м/год (0%).
- Для торговой галереи– 20,8 тыс.руб./кв.м/год (-0,1%).

За 9 месяцев существенных изменений средней арендной ставки зафиксировано не было: +0,8% для торговой галереи и +0,2% - для якорных арендаторов - к показателям конца 2016 г.

Арендные ставки на конец 3 кв. 2017 г.

Категория	руб./кв.м/ мес.	руб./кв.м/год
Якорный арендатор	300 – 1 100	3 600 – 13 200
Торговая галерея	700 – 5 000	8 400 – 60 000

Движение рынка

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений торгового назначения являются:

- Престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и

центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);

- Высокая «проходимость» места, а именно интенсивность пешеходных или транспортных потоков и т.п.;
- Условия парковки;
- Состояние здания;
- Характеристика входов, в том числе их количество и ориентация на улицу или во двор;
- Этаж расположения помещения;
- Площадь помещения;
- Наличие витринных окон;
- Коэффициент полезных площадей;
- Высота потолков в помещении;
- Состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- Элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- Условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ;
- Система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- Система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

Выводы

- В 3 квартале был введен гипермаркет «Ряды», пополнивший сегмент качественной торговой недвижимости на 0,3%.
- С начала года введено 18,5 тыс.кв.м (GLA) – в специализированных и микрорайонных объектах.
- Ситуация с новым предложением крупных качественных торговых центров не изменилась: значимые объекты ожидаются не ранее конца 2018 г. (1 оч. Fashion House Outlet).
- Новых проектов в 3 квартале анонсировано не было, а некоторые из заявленных ранее планов корректируются. На период 2018-2022 гг. планируются к открытию 9 объектов общей площадью около 405 тыс.кв.м (GLA).
- В 3 квартале темпы снижения уровня вакансии замедлились, на конец периода вакансия составила 5,5% (-0,3%).
- В целом с начала года доля вакантных площадей в торговых центрах сократилась на 2,4%. Наиболее активно открываются в текущем году магазины одежды, обуви и аксессуаров, а также сети общественного питания.
- Существенных изменений коммерческих условий как в целом с начала года, так и в 3 квартале, не произошло.
- С учётом отсутствия нового предложения возможно дальнейшее снижение вакансии, до 5% к концу года.

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

© Центр оценки и аналитики
ГК «Бюллетень Недвижимости»

За прошедший период изменение средней цены предложения на рынке загородных участков без строений по Ленинградской области составило 3,6%, по районам Петербурга и его пригородам 3,2%. Стоимость сотки земли на конец I квартала 2017 года по области составила 104,2 тыс. руб. (в среднем это 1,6 млн руб. за участок), по Петербургу и пригородным районам
– 317,3 тыс. руб. (в целом за участок 4,0 млн руб.).

Изменение стоимости участков без построек, руб./сот.

	Цена	IV кв. 2016 г.	I кв. 2017 г.	Изменение за квартал
Ленобласть	руб./сот.	100 580	104 192	3,59%
	тыс. руб.	1 491	1 559	
СПб и пригороды	руб./сот.	307 448	317 336	3,22%
	тыс. руб.	3 924	4 027	

Максимальное количество предложений участков без домостроений Ленинградской области находится в ценовом диапазоне от 50 до 80 тыс. руб. и от 80 до 110 тыс. руб. за сотку, что занимает 26,3% и 17,8% соответственно, а также от 110 до 170 тыс. руб. за сотку, что составляет 21,0% от всего предложения.
На рынке земельных участков Петербурга и пригородных районов максимальный объем предложения приходится на диапазон от 150 до 250 тыс. руб., от 250 до 350 тыс. руб. и от 350 до 450 тыс. руб. за сотку, что составляет соответственно 18,3%, 25,2% и 17,5% от всего предложения.

Диапазоны цен участков без построек, тыс. руб./сот.,
- *от общего объема*

Изменение стоимости домостроений (без учета стоимости земли) за квартал составило 0,5% по Ленинградской области, 11,1% по Петербургу и пригородным районам. На конец I квартала 2017 года средняя цена предложения домостроений по области составила 24,9

тыс. руб. за кв. м (в среднем 2,9 млн руб. за объект), по районам Петербурга и пригородам – 39,4 тыс. руб. за кв. м (в среднем 6,5 млн руб. за строение, без учета стоимости участка).

Средняя цена предложения участков (со статусом ИЖС) с домостроениями по Ленобласти на конец I квартала 2017 года составила 5,1 млн руб. (из них стоимость участка в отдельности – 2,2 млн руб. и стоимость самой постройки – 2,9 млн руб.). Стоимость участков с постройками в садоводствах в среднем составляет 3,7 млн руб. (из них цена участка – 847 тыс. руб.).
По Петербургу и пригородным районам (с учетом Всеволожского района) средняя стоимость участков ИЖС с домостроениями в конце квартала составила 13,2 млн руб. (из них стоимость земли – 6,7 млн руб. и стоимость построенного домовладения – 6,5 млн руб.). В садоводствах цена домостроений с участком составила 8,4 млн руб. (стоимость участка в отдельности – 1,9 млн руб.).

		Участок		Дом		Дом с участком
Район	Статус участка	руб./сот.	тыс. руб.	руб./кв. м	тыс. руб.	тыс. руб.
Ленинградская область	ИЖС	127 417	2 203	24 914	2 864	5 067
	Садоводство	81 591	847			3 711
СПб и пригороды	ИЖС	422 479	6 694	39 428	6 469	13 162
	Садоводство	196 337	1 889			8 358

Наибольший размер общей площади у домов из газобетона и кирпича. Площадь таких объектов в Ленобласти, расположенных на участках под индивидуальное строительство, составила в среднем 171 кв. м (газобетон) и 203 кв. м (кирпич), в садоводствах – в среднем 141 кв. м (газобетон) и 145 кв. м (кирпич).
В районах Петербурга средняя площадь кирпичных домов – 248 и 173 кв. м (в зависимости от статуса участка), размер домов из газобетона в среднем 254 и 192 кв. м (ИЖС и садоводства соответственно).
Минимальные площади у щитовых домов в садоводствах. Так, в Ленобласти, а также в Петербурге и пригородных районах на конец квартала средний размер составил 54 и 51 кв. м соответственно.

Средняя площадь домостроений по материалу стен, кв. м

Самыми дорогими по стоимости участков в Петербурге и пригородных районах являются Приморский и Курортный районы Петербурга. Стоимость земельных

участков без построек со статусом ИЖС на конец квартала в среднем составляет 12,0-13,2 млн руб., цена сотки земли
– 640,3-809,9 тыс. руб. Участки ИЖС с домовладениями в самых дорогих районах предлагаются в среднем за 18,5-20,1 млн руб., где стоимость самого дома (за вычетом стоимости земли) составляет от 6,4 до 8,1 млн руб. (в среднем это от 32,9 до 47,3 тыс. руб. за кв. м). Самым дешевым предложением по продаже загородной недвижимости в Ленинградской области (без учета удаленных районов) являются участки Волосовского, Волховского, Кингисеппского и Лужского районов. Участок в садоводстве здесь в среднем обойдется от 199 до 410 тыс. руб. (16,7-33,3 тыс. руб. за сотку.

Предложение

2017 г. для рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга начался оптимистично, несмотря на отсутствие открытия новых объектов. Девелоперы вновь стали проявлять интерес к строительству торговых центров. В I квартале 2017 г. было заявлено о планах по началу строительства в течение текущего года 2-й очереди ТЦ «Жемчужная Плаза» (Концерн SRV), 2-й очереди «Outlet Village Пулково» (Hines) и нового аутлет-центра Fashion House Outlet Centre (Fashion House Group).

Динамика объема торговых площадей

В дополнение в прошлом году было анонсировано строительство в 2017 г. торгового центра «Голливуд» девелоперской компании «Евроинвест». В настоящее время только один ТЦ находится на активной стадии строительства – 4-я очередь ТРК «Заневский Каскад» компании «Адамант».

Распределение новых площадей по районам

Гипермаркеты, открытые в 1 кв. 2017 г.

Общий объем отдельно стоящих DIY и продуктовых гипермаркетов по итогам I квартала 2017 г. составил более 1,1 млн м2 общей площади. За прошедший квартал объем площадей в этом сегменте вырос на 2%. Из новых открытий стоит отметить гипермаркет мебели и товаров для дома Hoff общей площадью 13 700 м2.

Спрос и коммерческие условия

Ритейлеры укрепили положительную динамику с точки зрения открытия новых магазинов и обновления существующих в I квартале 2017 г. Наблюдалось оживление международных fashion-операторов – их доля в общем количестве открытий составила 40%. Новые магазины открыли сети Koton, NewYorker, GUESS, Baldinini, Strellson и прочие. Среди российских fashion- операторов развитие продолжили сети молодежной одежды Gloria Jeans, женской одежды 1001 DRESS и обувной оператор Zenden.

Структура предложения торговых площадей по видам деятельности

Операторы детских товаров, как и в 2016 г., увеличивают количество магазинов в городе, например, REIKE, «1000 и одна туфелька», Kapika. В дополнение в начале 2017 г. сетевые магазины косметики и парфюмерии «РИВ ГОШ», «ИЛЬ ДЕ БОТЭ» и L’Occitane расширяли свое присутствие в Санкт-Петербурге. Коммерческие условия в действующих торговых центрах Санкт-Петербурга в I квартале 2017 г. по-прежнему оставались индивидуальными для каждого конкретного арендатора

Новые бренды, вышедшие на рынок в Санкт-Петербурге в 1 кв. 2017 г.

Вакантность

Тренд снижения уровня вакантности в торговых центрах Санкт-Петербурга в I квартале 2017 г. сохранился. За последние 12 месяцев снижение показателя составило 2 п.п. 44% 14% 9% 9% 6% 2% 2% 1% 13% Fashion Товары для детей Красота и здоровье Кафе и рестораны Фитнес/Развлечения Продукты Спортивные товары Электроника и бытовая техника Другое В I квартале 2017 г. более 40 различных fashion-брендов открыли новые магазины

Динамика вакантных площадей

Выводы

- *2017 г. для рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга начался оптимистично, несмотря на отсутствие открытия новых объектов. Девелоперы вновь стали проявлять интерес к строительству торговых центров.*
- *В условиях отсутствия нового предложения в 2017–2018 гг. операторы продолжат развивать новые форматы, что может быть выражено в реконцепции существующих либо в открытии новых магазинов в формате дисконта или аутлета. До конца 2017 г. эксперты ожидают снижения уровня вакантности до 5%.*

Краткий обзор складской недвижимости Санкт-Петербурга[4]

Предложение

[4] http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/st-petersburg/reports/2017/rus/industrial_market_report_spb_q1_2017_rus.pdf?la=ru-RU

Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга за I квартал 2017 г. не пополнился новыми объектами. До конца текущего года ожидается незначительный прирост общего объема предложения на 3%. Большая часть строящихся объектов –72% от общего объема запланированного ввода – предназначена для сдачи в аренду. Таким образом, по итогам 2017 г. общий объем спекулятивного предложения составит 1,81 млн м2 . Стоит отметить, что в ряде ожидаемых к вводу до конца текущего года складских объектов уже достигнуты договоренности по аренде. В части реализации проектов built-to-suit наблюдается снижение строительной активности. Большинство проектов, реализуемых по данной схеме, уже завершены.

Строящиеся объекты в основном представляют собой небольшие складские корпуса площадью в среднем 6 500–10 000 м2 в уже функционирующих индустриально-складских комплексах.

Динамика объема складских площадей

Южное направление является самым популярным для складского девелопмента в Санкт-Петербурге.

Структура предложения складских площадей по направлениям

Спрос

В начале 2017 г. наметился положительный тренд увеличения объема спроса на складские площади. Арендаторы продолжают увеличивать занимаемые площади в связи с расширением

деятельности. В первые три месяца текущего года были заключены три крупные сделки, площадью более 10 000 м2 каждая –две из них логистическими компаниями. Торговые и дистрибуционные компании снизили свою активность. В общем объеме сделок за I квартал 2017 г. их доля снизилась на 21 п.п. по сравнению с I кв. 2016 г. Тем не менее с точки зрения количества сделок торговые компании по-прежнему являются основными игроками рынка аренды складских площадей – на них пришлось более половины от общего числа сделок, закрытых с начала года. Основной объем спроса в 1 квартале 2017 г. сформировали логистические и торговые компании.

Структура спроса на складские площади

Снижение ввода новых спекулятивных объектов и стабильный спрос способствовали сокращению объема свободных площадей в I квартале 2017 г. на 62 тыс. м2 в сравнении с I кварталом 2016 г. За 12 месяцев снижение уровня вакантности составило 2,5 процентных пункта.

Динамика вакантных площадей

Ставки аренды

В начале прошлого года арендодатели складских комплексов с высоким уровнем вакантности снижали ставки аренды с целью сократить срок экспозиции свободных площадей. В результате в первой половине 2016 г. средняя ставка аренды снизилась на 5% и закрепилась на уровне 3 600–4 200 руб./м2 в год. Ставки аренды демонстрируют стабильность в течение

последних 9 месяцев.

Динамика вакантных площадей

Наиболее крупные складские объекты, запланированные к вводу в 2017 году

Выводы

- *Эксперты ожидают восстановление показателей арендных ставок на 5–7% до конца года. Это обусловлено небольшим объемом строящихся объектов и снижающимся уровнем вакантных площадей, который к концу года может составить 3–3,5%.*
- *В начале 2017 г. обозначилась положительная тенденция с точки зрения строительства крупных складских проектов.*
- *Несколько девелоперских компаний заявили о готовности приступить в этом году к строительству спекулятивных складов суммарной общей площадью 100 000 м2 при условии наличия интересантов на часть запланированных площадей.*

5. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Теоретической основой оценки являются принципы взаимосвязи внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Данные принципы применяются при оценке любых объектов и лежат в основе применяемых подходов и методов оценки. Рассмотрение и анализ объекта оценки выполняется со следующих четырех позиций:

Группа принципов, отражающая точку зрения пользователя;

Группа принципов, отражающая взаимоотношения компонентов собственности;

Группа принципов, отражающая рыночные взаимосвязи;

Группа принципов, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости.

К первой группе принципов могут быть отнесены:

Принцип полезности;

Принцип замещения;

Принцип ожидания.

Принцип полезности заключается в том, что объект имеет стоимость только тогда, когда существует пользователь, потребности которого он может удовлетворять.

Принцип замещения состоит в том, что максимальная цена объекта определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект аналогичной полезности.

Принцип ожидания основан на том, что будущий пользователь, приобретая имущество, рассчитывает в будущем извлекать из него определенные выгоды. При этом ценность объекта будет определяться не только размером получаемых будущих выгод, но и вероятностью их получения.

Ко второй группе принципов относятся:

Принцип добавочной продуктивности;

Принцип вклада;

Принцип возрастающей и уменьшающей отдачи;

Принцип баланса;

Принцип экономического размера.

Принцип добавочной продуктивности состоит в том, что вклад одного из факторов производства в общем потоке доходов от эксплуатации объекта определяется разницей между валовым доходом, получаемым от использования всех четырех факторов производства (земли, труда, капитала и предпринимательских способностей) и должной компенсацией за использование оставшихся трех. Принцип вклада основан на предпосылке о том, что абсолютное значение изменения стоимости объекта при изменении какой-либо из его характеристик не равно абсолютному значению затрат на их изменение.

Принцип возрастающей и убывающей отдачи базируется на законе убывания предельной производительности и заключается в том, что существует такое количество ресурса, добавление к которому дополнительных единиц приведен не к увеличению предельной производительности, а к ее уменьшению.

Принцип баланса предполагает, что любому типу собственности соответствует оптимальное количество факторов производства, при котором достигается максимальная стоимость объекта.

При нарушении условий равновесия собственность становится «неулучшенной» или «сверх улучшенной».

Принцип экономического размера состоит в том, что на любом рынке существует оптимальная величина, характеризующая масштаб объекта для каждого типа функционального использования собственности.

К третьей группе принципов относятся:

Принцип соответствия;

Принцип предложения и спроса;

Принцип изменения.

Принцип соответствия заключается в том, что максимальная стоимость объекта достигается путем наибольшего приспосабливания характеристик собственности к требованиям рынка.

Принцип предложения и спроса утверждает, что стоимость собственности определяется взаимодействием спроса и предложения на аналогичную собственность на данном рынке.

Следует отметить значительную инерционность данного взаимодействия, в случае если объектом на рынке выступают объекты недвижимого имущества, что является следствием не совершенности рынка недвижимости.

Принцип изменения отражает факт непостоянства стоимости объекта. Изменения могут происходить как вследствие изменения характеристик непосредственно рассматриваемого имущества, так и изменений во внешней среде.

Позиция, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование имущества, основывается на том, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость объекта соответствует его наилучшему и наиболее эффективному использованию, которое в свою очередь определяется текущим состоянием рынка. Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при оценке рыночной стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность объекта.

6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего объекта. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования Сне и т.д.

На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СниП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньшую, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость будущих доходов (NPV) >0.

Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования, На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью: NPV= max (NPVi), где i - рассматриваемая функция.

Особенностью анализа наилучшего и наиболее эффективного использования для объектов недвижимого имущества является то, что процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

Участка земли как свободного;

Участка земли с улучшениями.

Учитывая задачу оценки - определение справедливой стоимости объекта оценки, включающего в себя объекты недвижимости, для переоценки имущества Заказчика, совершения сделок купли-продажи, в настоящем отчете объекты недвижимости рассматриваются при существующем использовании, что не требует анализа ННЭИ.

Стоимость объекта при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

7.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И РЫНОЧНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, №7 утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 №254, №255, №256, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», Оценщик рассмотрел три подхода к оценке: затратный, рыночный и доходный.

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

- ***В некоторых случаях согласно МФСО 13 предлагается применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств).***

- *В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.*

- *Если актив или обязательство, оцениваемые по справедливой стоимости, имеют цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные с дилерского рынка), цена в пределах спрэда между ценой покупателя и ценой продавца, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах, должна использоваться для оценки справедливой стоимости независимо от того, к какому уровню в иерархии справедливой стоимости отнесен данный параметр исходных данных. Использование цен покупателя по позициям активов и цен продавца по позициям обязательств допускается, но не является обязательным.*

МСФО 13 не исключает использование - в качестве упрощения практического характера - среднерыночных цен или иных цен, традиционно используемых участниками рынка, для оценки справедливой стоимости в пределах спрэда между ценой продавца и ценой покупателя.

7.1. Методы оценки. Рыночный подход

При рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки. Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых. Поскольку согласно МСФО IFRS 13 справедливая стоимость это та цена, на которую согласен покупатель (цена выхода, exit price, bid price), то компания должна оценивать справедливую стоимость актива таким образом, как оценивали бы актив участники рынка — потенциальные покупатели. Самым простым вариантом для оценки справедливой стоимости является ситуация, когда актив имеет рыночные котировки. В бухгалтерском учете отдается явное предпочтения этому способу оценки, основанном на наблюдаемых рыночных данных. Рыночный метод использует цены и другую информацию, которая генерируется в рыночных операциях с аналогичными или сравнимыми активами, обязательствами или группами активов и обязательств (т.е. бизнесом). МСФО 13 требует использовать цены основного рынка (principal market) при оценке справедливой стоимости активов на основе наблюдаемых рыночных данных. Основной рынок для актива (или обязательства) это наиболее ликвидный рынок, то есть тот, где заключается наибольшее количество сделок купли-продажи для оцениваемого актива (обязательства). Цены основного рынка являются наиболее репрезентативными для оценки справедливой стоимости.

Использование рыночных мультипликаторов (market multiples).

Оценка рыночным методом может производиться как на основе наблюдаемых цен на рынке, так и с использованием «мультипликаторов» (=коэффициентов), заложенных в цены рыночных сделок с идентичными или аналогичными активами. Например, для оценки стоимости недвижимости (бизнес-центры, торговые центры, гостиницы) используются данные по ценам продаж аналогичной недвижимости, расположенной в тех же районах города. В качестве коэффициентов выбираются стоимость квадратного метра торговых/офисных площадей/площадь гостиничных номеров и их количество. Безусловно для таких коэффициентов необходимо делать корректировки, поскольку оцениваемые активы могут иметь характеристики, отличающиеся от характеристик активов, для которых есть рыночные данные о ценах. Определение итоговой величины справедливой стоимости осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и корректировок рыночных мультипликаторов. Мультипликаторы определяются

путем деления цены сделки на какой-то финансовый или физический параметр. Для недвижимости и земельных участков это цена квадратного метра, для других активов что-то другое.

7.2. Затратный подход

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

7.3. Доходный подход

Доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

Данный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от коммерческой эксплуатации объекта оценки на каком-либо временном интервале.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов.

Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой собственности Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой

Капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость.

При этом норма дисконта, которая является в основном функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения стоимости объекта оценки оценщик применил сравнительный и обосновал отказ от применения доходного и затратного подходов.

8.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Затратный подход к оценке объектов долевого строительства определяет их рыночную стоимость как сумму остаточной стоимости (за вычетом накопленного износа) и стоимости земельного участка относящегося к объекту. Подобно доходному и рыночному подходам затратный подход основывается на сравнительном анализе, который в данном случае позволяет определять затраты, необходимые для воссоздания объекта недвижимости, представляющего точную копию оцениваемого объекта или замещающего его по назначению.

Как правило, затратный подход применим в оценке отдельно стоящих зданий. В случае оценки земельных участков, встроенных помещений применение затратного подхода не выглядит целесообразным, так как не соблюдается принцип замещения. Кроме того, затратный подход не учитывает текущего состояния рынка объектов долевого строительства.

Следует также отметить, что существует высокая погрешность в расчетах методами затратного подхода при оценке земельных участков и встроенных помещений, которая вызвана:
Укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения, земельного участка;
Определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости;
Субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке
Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения методов затратного подхода для определения величины справедливой стоимости объекта оценки.

8.2.ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Принимая во внимание специфику доходного подхода, который основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью, Оценщик вынужден был отказаться от его применения в рамках данной работы, так как прогнозирование потенциального валового дохода не представляется возможным в виду отсутствия рынка аренды объектов сопоставимых с оцениваемым. Важно при этом физическое состояние нежилых помещений в составе Объекта оценки - отсутствие отделки помещений, функционирование систем коммуникаций и т.п. Оцениваемые объекты не пригодны к эксплуатации в текущем состоянии и требуют значительных финансовых вложений, направленных на их ремонт, а использование для расчета потенциального валового дохода рыночной арендной ставки для объектов со значительно лучшими физическими и техническими характеристиками или же прогнозирование дохода в предположении проведения ремонтных работ не является корректным. Таким образом, принимая во внимание вышесказанное, Оценщик счел необходимым отказаться от использования доходного подхода в рамках данной работы.

8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода применялся метод сравнительного анализа. Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых. Установление величины стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю. При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

Главным критерием для выбора объектов аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование. При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки». Корректировки производятся в следующей последовательности:

В первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения» (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, условия рынка), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;

Во вторую очередь производятся корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок по «первой группе элементов сравнения», в любом порядке.

Обычно выделяют следующие методы оценки стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода: Количественные методы: анализ пар данных; статистический анализ; графический анализ; анализ тенденций; анализ издержек. Качественные методы: относительный сравнительный анализ распределительный анализ; метод экспертных оценок.

Корректировки первой группы определяют цену объекта сравнения на дату проведения оценки при единообразных рыночных условиях и являются базой для корректировок второй группы, отражающие различия в характеристиках внутренней структуры сравниваемых объектов.

Величина корректировок определяется на основе анализа первичной рыночной информации, аналитических материалов, а также интервью с операторами рынка коммерческой недвижимости.

Выбор методов зависит от объема и качества полученной информации. По мнению оценщика, объем и качество полученной информации позволяют наиболее обоснованно рассчитать величину стоимости методом относительного сравнительного анализа.

Относительный рыночный анализ заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. Суть метода состоит в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной цены для объекта оценки. В отличие от количественного анализа поправки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях. Этот метод получил широкое распространение, поскольку он применим в условиях несовершенного характера рынков объектов долевого строительства.

Классический относительный рыночный анализ при различии качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов не позволяет получить точечный результат. Единственный вывод, который может сделать оценщик в отношении оцениваемого объекта, заключается в том, что его стоимость выше наибольшей стоимости (если все качественные факторы объектов-аналогов хуже) или ниже наименьшей стоимости объектов-аналогов (если все качественные факторы объектов-аналогов лучше). Таким образом, методология оценки стоимости позволяет с использованием качественных методов (относительный сравнительный анализ) рассчитать для каждого объекта сравнения интегральный ценообразующий фактор (показатель качества). При этом модель оценки сводится к модели зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Стоимость объекта определяется на основании значения интегрального показателя качества

Объекта оценки и выявленной в процессе оценки зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Оценщик принял решение использовать данный метод в рамках настоящей оценки.

Выбранные для проведения расчетов сравнительным подходом объекты-аналоги представлены ниже в таблице

На основании полученной информации, анализа коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов и в связи с незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложения на рынке жилой коммерческой недвижимости в г. Санкт-Петербурге, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на рынке, Оценщик считает правильным оставить стоимости объектов оценки в прежних значениях.

Основные тенденции коммерческого рынка:

1. За прошедшие три квартала не было построено ни одного крупного торгового объекта. Ввод таких проектов в оставшееся до конца года время также не планируется. Снижение данного показателя в этом году составило около 30%. В целом можно говорить, что существующий спрос на торговые помещения насыщен и предпосылок для появления новых крупных объектов пока нет. Этому также способствует ухудшение экономических условий, падение платёжеспособного спроса на товары и снижение розничного оборота, а следовательно — и спроса на торговые помещения.

2. Несмотря на то, что снижение ввода привело также к небольшому снижению уровня вакансий в самых популярных локациях, дефицита торговых помещений при текущей экономической ситуации в ближайшее время не предвидится.

3. Снижение объёмов розничной торговли и, в итоге, спроса на торговые площади приводит к тому, что управляющие торговых объектов ищут различные пути повышения доходности: оптимизация площадей, смена концепции, привлечение новых типов арендаторов, усиление развлекательной составляющей и т.д.

4. Усиливается интерес к многофункциональным проектам, позволяющим диверсифицировать риски, а также дополнительно привлечь посетителей за счёт синергии различных функций. Так объём площадей под развлекательную составляющую для детей в различных ТРК продолжает увеличиваться. В настоящее время его доля составляет около 12%.

5. С начала кризиса изменился состав арендаторов в крупных торговых центрах. Помимо увеличения доли развлекательной функции, а также доли магазинов дисконта, управляющие

начинают работать с малоизвестными брендами и мелкими компаниями. Благодаря этому продолжает снижаться доля пустующих помещений.

6. Наибольший интерес у арендаторов по-прежнему вызывают помещения в основных торговых коридорах, а также в спальных районах рядом со станциями метрополитена.

7. Значительный спрос на помещения стрит-ритейла в основных торговых коридорах, а также вдоль крупных магистралей и прочих локациях с высоким пешеходным и транспортным потоками, привёл к снижению свободных площадей вдвое. Главными арендаторами помещений в центральных торговых коридорах остаются операторы общепита, их доля составляет около 40-45%.

8. Около 40% объектов стрит-ритейла размещаются в настоящее время в коммерческих помещениях в новых жилых комплексах в спальных и окраинных районах. При этом стоимость аренды в таких локациях не уступает по уровню арендным ставкам и в центре: от 1 200 до 3 500 руб. за 1 кв.м в месяц, тогда как качество помещений зачастую выше за счёт соответствия современным стандартам и малого износа объектов.

Рыночная стоимость (расчет) недвижимого имущества: офисные помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье и Питерский дом.5.

Краткое описание к объектов сравнения и расчеты стоимости 1 кв. метра объектов оценки.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв. м	Престижность микрорайона	Отделка помещения	Площадь помещения, кв.м	Этаж	Источник объекта
Петергофское шоссе	85 073	Пониженная	Б/отделки	96,6	1	bn.ru
Катерников/Петергофское	70 170	Пониженная	Б/отделки	129	1	bn.ru
ул. Лет. Пилютова, 8	89 175	Пониженная	Эконом	80	1	bn.ru
пр. Ленина, 96	104 422	Обычная	Стандарт	64	1	bn.ru

Стоимость 1 кв.м. объектов-аналогов с учетом поправки на торг.

	цена продажи руб.	общая площадь	стоимость кв.м объекта-аналога руб./кв.м	скидка на торг,18%	стоимость кв.м объекта-аналога, руб.
аналог1	10 022 000	96,6	103747	0,18	85073
аналог2	11 039 000	129	85574	0,18	70170
аналог3	8 700 000	80	108750	0,18	89175
аналог4	8 150 000	64	127344	0,18	104422

Сравнительный подход.

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Петергофское ш.	Катерников/Петергофское
Площадь объекта	кв.м.		96,6	129
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		85073	70170
Цена продажи	тыс.руб.		8218051,8	9051930
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			37	81
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	73742		

Статистический подход.

Для оценки тесноты связи между ценой и факторами, на нее влияющими, были рассчитаны коэффициенты корреляции, после чего были отобраны те, влияние которых было определено, как

наиболее сильное. Наиболее сильное влияние определено при абсолютном значении коэффициента корреляции более 0,3.

На основе проведения анализа с учетом наиболее тесно связанных со стоимостью факторов мы получили уравнение линейной регрессии, представленное ниже:

Y = (73425) + (81) X1+ (0) X2

Показателями адекватности модели служат коэффициент детерминации и нормированный коэффициент детерминации, рассчитываемый для сглаживания влияния большого числа факторов на рост коэффициента детерминации. В данном случае коэффициенты указывают на достаточно высокое качество модели, и в достаточной степени объясняют стоимость оцениваемого объекта.

Таблица – Регрессионная статистика.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.
СПб, Петергофское ш.	85073	Повышенная	0
СПб, Катерников/Петергофское	70170	Повышенная	0
СПб, ул. Лет. Пилютова, 8	89175	Повышенная	0
СПб, пр. Ленина, 96	104422	Повышенная	0
Оцениваемый объект	73 506	Повышенная	0

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.
Оцениваемый объект	73 506	Пониженная	0
Корреляция	2		-
Коэффициент корреляции		0,65	-

Диаграмма.

Оцениваемый объект с индексацией – 75 000 руб./кв. м

Объект 1 –Петергофское ш.– 85 073 руб./кв. м

Объект 2 – Катерников/Петергофское – 70 170 руб./кв. м
Объект 3 – ул. Лет. Пилютова – 89 175 руб./кв. м
Объект 4 – пр. Ленина, 96 – 104 422 руб./кв. м

Рыночная стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1)

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв. м	Престижность микрорайона	Отделка помещения	Площадь помещения, кв.м	Этаж	Источник объекта
Петергофское шоссе	85 073	Пониженная	Б/отделки	96,6	1	bn.ru
Катерников/Петергофское	70 170	Пониженная	Б/отделки	129	1	bn.ru
ул. Лет. Пилютова, 8	89 175	Пониженная	Эконом	80	1	bn.ru
пр. Ленина, 96	104 422	Обычная	Стандарт	64	1	bn.ru

Стоимость 1 кв.м. объектов-аналогов с учетом поправки на торг.

	цена продажи руб.	общая площадь	стоимость кв.м объекта-аналога руб./кв.м	скидка на торг,18%	стоимость кв.м объекта-аналога, руб.
аналог1	10 022 000	96,6	103747	0,18	85073
аналог2	11 039 000	129	85574	0,18	70170
аналог3	8 700 000	80	108750	0,18	89175
аналог4	8 150 000	64	127344	0,18	104422

Сравнительный подход.

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Петергофское ш.	Катерников/Петергофское
Площадь объекта	кв.м.		96,6	129
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		85073	70170
Цена продажи	тыс.руб.		8218051,8	9051930
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			37	81
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	81 220		

Статистический подход.

Для оценки тесноты связи между ценой и факторами, на нее влияющими, были рассчитаны коэффициенты корреляции, после чего были отобраны те, влияние которых было определено, как наиболее сильное. Наиболее сильное влияние определено при абсолютном значении коэффициента корреляции более 0,3.

На основе проведения анализа с учетом наиболее тесно связанных со стоимостью факторов мы получили уравнение линейной регрессии, представленное ниже:

Y = (73425)+ (81)X1+ (0)X2

Показателями адекватности модели служат коэффициент детерминации и нормированный коэффициент детерминации, рассчитываемый для сглаживания влияния большого числа факторов на рост коэффициента детерминации. В данном случае коэффициенты указывают на достаточно высокое качество модели, и в достаточной степени объясняют стоимость оцениваемого объекта.

Таблица – Регрессионная статистика.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.
СПб, Петергофское ш.	85073	Повышенная	0
СПб, Катерников/Петергофское	70170	Повышенная	0
СПб, ул. Лет. Пилютова, 8	89175	Повышенная	0
СПб, пр. Ленина, 96	104422	Повышенная	0
Оцениваемый объект	80 000	Повышенная	0

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.
Оцениваемый объект	80 000	Пониженная	0
Корреляция	2		-
Коэффициент корреляции		0,61	-

Диаграмма.

Оцениваемый объект с индексацией – 81 600 руб./кв. м

Объект 1 –Петергофское ш.– 85 073 руб./кв. м
Объект 2 – Катерников/Петергофское – 70 170 руб./кв. м
Объект 3 – ул. Лет. Пилютова – 89 175 руб./кв. м
Объект 4 – пр. Ленина, 96 – 104 422 руб./кв. м

8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И ОПРЕДЕЛНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИДля определения стоимости объекта оценки оценщиком ООО «РосЭкспертОценка» был использован единственный сравнительный подход, что не требует согласования результатов расчетов, полученных различными подходами.

9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа с учетом допущений, принятых при проведении работы, оценщик ООО «РосЭкспертОценка» пришел к следующему заключению:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье на дату оценки 10 февраля 2018 года составляет: 70 104 000,00 (Семьдесят миллионов сто четыре тысячи) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1), на дату оценки 10 февраля 2018 года составляет: 6 625 920,00 (Шесть миллионов сто пятьдесят шестьсот двадцать пять тысяч девятьсот двадцать) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: земельные участки, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, на дату оценки 10 февраля 2018 года составляет: 20 882 400,00 (Двадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи четыреста) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр. д 5 на дату оценки 10 февраля 2018 года составляет: 28 428 750,00 (Двадцать восемь миллионов четыреста двадцать восемь тысяч семьсот пятьдесят) рублей.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями, принятыми в ходе проведения данной оценки и приведенными в разделе 1.8 настоящего отчета, а также объемом информации, используемой при проведении работ. Оценка стоимости объектов недвижимости проведена на основе документов и информации, приведенных в разделе 1.5. 1.6 настоящего отчета. Оценщик не несет ответственности за изменение результата оценки в случае возникновения новых обстоятельств, не известных ООО «РосЭкспертОценка» на дату проведения работ.

Полученное значение рыночной стоимости действительно на дату проведения оценки – 10 февраля 2018 года, и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

Оценка проведена при соблюдении требования независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации. У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение.

[illegible]

Стоимость работ по оценке получается не зависит от полученных результатов оценки объекта, или в каком бы то он были оценки проведены, кроме как выполнения работ по заключенному договору. Оценка проведена при соблюдении требований независимости оценщика, предусмотренных законодательством Российской Федерации. У исполнителя данной оценки не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в отношении к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Стоимость работ по оценке результатов не связана с полученными результатами Оценки объекта, или в каком бы то ни были оценки проведены, кроме как выполнением работ по Договору.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Генеральный директор ООО «Рус Экспертбанкинг» С. Александров

Оценщик ООО «Рус Экспертбанкинг» С. Александров

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

"Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

(Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.

Стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, 255, 254.

Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая и вторая.

Дж. Фрезиер, Ф. Орфуй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М., Дело, Ltd, 1994.

Г. Харрисон Оценка недвижимости. Пер. с англ. М.,1994.

Ю. Маркин, Е. Подсолонко. Экономика недвижимости. Толковый словарь. С.-Петербург,1995.

Ю. Маркин, П. Подсолонко. Толковый словарь терминов по общей экономике недвижимости. В кн.: Рынки недвижимости и развитие городов: российские реформы в международном контексте. С.-Петербург, 1994.

Ю. Волобуев, В. Поваженко, Н. Комаровский. Рыночная и инвестиционная рента: методы и обоснования оценки. М., 1995.

А. Черняк. Оценка городской недвижимости. М., 1996.

С. Грибовский. Методы капитализации доходов. СПб, изд-во «Росстро-Пресс», 1997.

С. Грибовский. Методология оценки коммерческой недвижимости. - СПб., изд-во СПбГУЭФ, 1998.С. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. - СПб., изд-во «Питер», 2001.

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ №07-Н от 11февраля 2018 года

Об оценке справедливой стоимости:

Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1;

Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5;

Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, лот 3, Питерский пр., д.7;

Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

АЛЕКСАШИН

Сергей Степанович

является членом

Национальная коллегия специалистов-оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО
«РосЭкспертОценка»

СОГАЗ

СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Договору на проведение оценки № 6/УК от «01» сентября 2014 года

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОТ 09.02.2018

Объект оценки	Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п.Новоселье, Питерский пр., д.1; Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п.Новоселье, Питерский пр., д.5; Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, лот 3, Питерский пр., д.7; Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье. (Характеристики объектов – в приложении 1 к Заданию на оценку)
Имущественные права на объект оценки	Права на основании договоров купли-продажи нежилого помещения от «16» августа 2016 года Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф3//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г., №01/06-оф2//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф7//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 04.08.2015 г., Акты приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №01/06-оф3//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф7//Нв2 от «01» июня 2015 года от 01 марта 2016 г.; №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г., №01/06-оф2//Нв2 от «01» июня 2015 года от 01 июня 2016г. Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф5//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф7//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф9//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года, дата гос. регистрации 07.07.2015 г. Акты приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф5//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф7//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф9//Нв3 от «21» мая 2015 года от 16 января 2017 г.; №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года от 26 мая 2017 года.

	Договор № 04/12-2015 купли-продажи земельных участков от 14.12.2015 года Акт приема-передачи земельных участков от 03 октября 2016 года
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Переоценка объекта оценки входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
Вид определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	По состоянию на 10.02.2018 года
Срок проведения оценки	С 09.02.2018 по 15.02.2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее неточность не предусматривается. 2. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. 3. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета. 4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.

Заказчик: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Оценщик: ООО «РосЭкспертОценка»

Подпись: _____/ Бородатова М.В./

Подпись: _____/Алексашин С.С./_

М.П.

М.П.

купли-продажи земельных участков

Ленинградская область, Ломоносовский район,
поселок Новоселье *«14» декабря 2015 года*

Закрытое акционерное общество «Северный научно-исследовательский институт гидротехники и мелиорации» (ЗАО «СевНИИГиМ»), ИНН 4720000410; зарегистрировано Ломоносовским территориальным отделением Ленинградской областной регистрационной палаты 05 июля 1999 года, номер 21/00570, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица на бланке серия ЛО – 001 № 60899; Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером (ОГРН) 1024702183395 ИМНС РФ по Ломоносовскому району Ленинградской области 31 октября 2002 года, с изменениями, зарегистрированными Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 8 по Ленинградской области Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 47 № 002727873 от 07.06.2013г., Свидетельство о постановке на налоговой учет в налоговом органе серия 47 № 002723248, местонахождение в соответствии с учредительными документами: 188507 Россия, Ленинградская область, Ломоносовский район, поселок Новоселье, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Директора Кулакова Игоря Яковлевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» (ООО «УК «ДОХОДЪ») «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» (ЗПИФН «ДОХОДЪ-Рентная недвижимость»), зарегистрировано 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга, ОГРН 1027810309328, адрес место нахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, КПП 783501001, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

в дальнейшем именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора.

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец продает, а Покупатель покупает в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ-Рентная недвижимость» следующие земельные участки, указанные в **п.п. 1.1.1. - 1.1.5.** настоящего Договора (далее по тексту **«Земельные участки»**):

1.1.1. Земельный участок общей площадью **2 556 кв.м.**, кадастровый номер **47:14:0504001:224**, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для застройки многоэтажными жилыми домами.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве частной собственности, о чем 22.06.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области сделана запись регистрации № 47-47/021-47/021/032/2015-421/1 и 22.06.2015 г. выдано Свидетельство о государственной регистрации права на бланке 47-АВ 777768.

1.1.2. Земельный участок общей площадью **2 555 кв.м.**, кадастровый номер **47:14:0504001:234**, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для застройки многоэтажными домами.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве частной собственности, о чем 19.06.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области сделана запись регистрации № 47-47/021-47/021/032/2015-380/1 и 19.06.2015 г. выдано Свидетельство о государственной регистрации права на бланке 47-АВ 777050.

1.1.3. Земельный участок общей площадью **2 555 кв.м.**, кадастровый номер **47:14:0504001:220**, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для застройки многоэтажными домами.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве частной собственности, о чем 19.06.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Ленинградской области сделана запись регистрации № 47-47/021-47/021/032/2015-387/1 и 19.06.2015г. выдано Свидетельство о государственной регистрации права на бланке 47-АВ 777055.

1.1.4. Земельный участок общей площадью **3 276 кв.м.**, кадастровый номер **47:14:0504001:240**, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для застройки многоэтажными домами.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве частной собственности, о чем 19.06.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области сделана запись регистрации № 47-47/021-47/021/032/2015-397/1 и 19.06.2015г. выдано Свидетельство о государственной регистрации права на бланке 47-АВ 777752.

1.1.5. Земельный участок общей площадью **1 768 кв.м.**, кадастровый номер **47:14:0504001:241**, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для застройки многоэтажными жилыми домами.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве частной собственности, о чем 19.06.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области сделана запись регистрации № 47-47/021-47/021/032/2015-381/1 и 19.06.2015г. выдано Свидетельство о государственной регистрации права на бланке 47-АВ 777051.

1.2. Продавец гарантирует Покупателю, что Земельные участки не заложены, в споре под арестом и запретом не состоят, в качестве вклада в уставной капитал юридических лиц не переданы, свободны от любых прав и притязаний третьих лиц.

1.3. Продавец довел до сведения Покупателя, а Покупатель принял к сведению, что на Земельных участках, указанных в п.п. 1.1.1.-1.1.5. настоящего Договора, отсутствуют ограничения (обременения), зарегистрированные в установленном законодательством Российской Федерации порядке. На Земельных участках, указанных в п.п. 1.1.1.-1.1.5. настоящего Договора, отсутствуют объекты недвижимого имущества.

2. Стоимость Договора и порядок расчетов.

2.1. Общая стоимость Земельных участков, приобретаемых Покупателем по настоящему Договору, составляет сумму в размере **20 882 400 (Двадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи четыреста) рублей 00 копеек,** в том числе:

2.1.1. Стоимость земельного участка, указанного в пункте 1.1.1. настоящего Договора, составляет сумму в размере 4 199 481,85 (Четыре миллиона сто девяносто девять тысяч четыреста восемьдесят один) рубль 85 копеек.

2.1.2. Стоимость земельного участка, указанного в пункте 1.1.2. настоящего Договора, составляет сумму в размере 4 197 838,87 (Четыре миллиона сто девяносто семь тысяч восемьсот тридцать восемь) рублей 87 копеек.

2.1.3. Стоимость земельного участка, указанного в пункте 1.1.3. настоящего Договора, составляет сумму в размере 4 197 838,87 (Четыре миллиона сто девяносто семь тысяч восемьсот тридцать восемь) рублей 87 копеек.

2.1.4. Стоимость земельного участка, указанного в пункте 1.1.4. настоящего Договора, составляет сумму в размере 5 382 434,49 (Пять миллионов триста восемьдесят две тысячи четыреста тридцать четыре) рубля 49 копеек.

2.1.5. Стоимость земельного участка, указанного в пункте 1.1.5. настоящего Договора, составляет сумму в размере 2 904 805,92 (Два миллиона девятьсот четыре тысячи восемьсот пять) рублей 92 копейки.

2.2. Покупатель обязан уплатить общую стоимость Земельных участков, указанную в п. 2.1. настоящего Договора, в день подписания настоящего Договора.

2.3. Покупатель уплачивает стоимость Земельного участка любым согласованным Сторонами способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

3. Срок действия Договора.

3.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

4. Порядок передачи Земельных участков.

4.1. Продавец обязан передать Покупателю по Акту приема-передачи Земельные участки в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области права собственности Покупателя на Земельные участки.

4.2. Акт приема-передачи Земельных участков подписывается Сторонами либо их уполномоченными представителями. При этом, уполномоченными представителями Сторон по настоящему Договору признаются представители Продавца и Покупателя, действующие на основании доверенностей, оформленных надлежащим образом в соответствии с законодательством Российской Федерации.
4.3. Обязательства Продавца передать Земельные участки Покупателю считаются исполненными после подписания Сторонами соответствующего Акта приема-передачи.

5. Возникновение права собственности на Земельные участки.

5.1. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЪ-Рентная недвижимость» и доверительное управление Земельными участками возникает у Покупателя с момента внесения регистрирующим органом соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) о государственной регистрации перехода права общей долевой собственности на Земельные участки.

6. Обязанности Сторон.

6.1. Продавец обязан:
6.1.1. В срок **не позднее «30» сентября 2016 года,** при условии выполнения Покупателем обязательств, предусмотренных п.п. 6.2.3., 6.2.5. настоящего Договора, предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области настоящий Договор, полный пакет документов, а также совершить все действия, необходимые для государственной регистрации в соответствии с требования законодательства РФ прекращения права собственности Продавца и перехода права собственности на Земельные участки к владельцам инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость» с передачей в доверительное управление Земельных участков Покупателю.
6.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельные участки, передать их Покупателю по Акту приема-передачи (раздел 4 настоящего Договора).
6.2. Покупатель обязан:
6.2.1. Уплатить стоимость Земельных участков (раздел 2 настоящего Договора) в порядке, размере и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
6.2.2. В срок не позднее 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельные участки, принять их у Продавца по Акту приема-передачи (раздел 4 настоящего Договора).
6.2.3. В срок **не позднее «25» сентября 2016 года** предоставить Продавцу настоящий Договор и полный пакет документов, в том числе оформленные надлежащим образом платежные документы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЪ-Рентная недвижимость» на Земельные участки, нотариально удостоверенную доверенность, выданную на имя представителей Продавца на представление интересов Покупателя в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.
6.2.4. Обеспечить совершение Продавцом всех действий, необходимых для государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области прекращения права собственности Продавца и перехода права собственности на Земельные участки к владельцам инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЪ-Рентная недвижимость» с передачей в доверительное управление Земельных участков Покупателю.
6.2.5. Оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЪ-Рентная недвижимость» на Земельные участки.

7. Ответственность Сторон.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по настоящему Договору, нарушившая Сторона должна возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением убытки.
7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Продавцом обязанности по предоставлению в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области настоящего Договора и других документов, а также по совершению всех действий, необходимых для государственной регистрации прекращения права собственности Продавца и перехода права собственности на Земельные участки к владельцам инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЪ-Рентная недвижимость» с передачей в доверительное управление Земельных участков Покупателю, но при условии надлежащего исполнения Покупателем обязательств, установленных п.п. 6,2.3., 6.2.5. настоящего Договора, Продавец обязан уплатить Покупателю по письменному требованию последнего пени в размере 0,01%

(одна сотая процента) от подлежащей уплате общей стоимости Земельных участков (п. 2.1. настоящего Договора) за каждый день просрочки за период со дня, следующего за днем, когда обязанность должна была быть исполнена, по день фактического исполнения обязанности.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных п.п.6.2.3., 6.2.5. настоящего Договора, Покупатель обязан уплатить Продавцу по письменному требованию последнего пени в размере 0,01% (одна сотая процента) от подлежащей уплате общей стоимости Земельных участков (п. 2.1. настоящего Договора) за каждый день просрочки за период со дня, следующего за днем, когда обязанность должна была быть исполнена, по день фактического исполнения обязанности.

8. Разрешение споров.

8.1. Стороны будут стремиться разрешить возможные разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, путем переговоров.

8.2. Все неурегулированные Сторонами споры, возникающие в связи с настоящим Договором, а также из него вытекающие, подлежат рассмотрению Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9. Прочие условия.

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

9.3. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются нормами законодательства Российской Федерации.

9.4. Стороны обязаны в письменном виде информировать друг друга об изменении своего адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору в течение 10 (десяти) дней с момента возникновения таких изменений.

9.5. Сторона, не уведомившая другую Сторону о таких изменениях, несет риск последствий такого неуведомления, и, в частности, документы, переданные такой Стороне по последнему известному ее адресу, считаются полученными ею надлежащим образом на десятый день с даты его отправки даже в том случае, когда организацией почтовой связи они не были вручены Стороне в связи с ее отсутствием по последнему известному ее адресу.

10. Реквизиты и подписи Сторон:

Продавец:
ЗАО «СевНИИГиМ»
Адрес: 188507, Ленинградская обл.,
Ломоносовский район, пос. Новоселье
Тел/факс (812) 309-03-33
ИНН 4720000410, КПП 472001001
ОГРН 1024702183395
р/с 40702810430260009765
в Филиале № 7806 ВТБ 24 (ПАО)
к/с 30101810300000000811, БИК 044030811

Директор

_____ И.Я. Кулаков
м.п.

Покупатель:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
Адрес: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, лит. А
ИНН 7826685368 КПП 783501001
ОГРН 1027810309328
р/сч 40702810009005000287
в ОАО «АБ «РОССИЯ»
к/с 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ Банка России по Санкт-Петербургу.
БИК 044030861

Генеральный директор

_____ Бородатова М.В.
м.п.

Д О Г О В О Р
купли-продажи нежилого помещения

г. Санкт-Петербург,
Шестнадцатое августа две тысячи шестнадцатого года

Мы, **Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье»** (ООО «СТ-Новоселье»), зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 8 по Ленинградской области 09 апреля 2013 года за основным государственным номером (ОГРН) 1134725000673 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица на бланке серия 47 № 002727600); ИНН 4725483458, КПП 472501001, местонахождение в соответствии с учредительными документами: 188507, Россия, Ленинградская область, Ломоносовский район, поселок Новоселье, в лице Генерального директора Берсирова А.Б., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрировано 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга, ОГРН 1027810309328, адрес место нахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, КПП 783501001, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17.12.2015 года в реестре за № 2880-2, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «Продавец» продал принадлежащее ему на праве собственности нежилое помещение **№22Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:467,** расположенное по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д. 1,** а Покупатель купил вышеуказанное нежилое помещение в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «**ДОХОДЪ – Рентная недвижимость**», переходящую в доверительное управление «Покупателя».

2. Отчуждаемое нежилое помещение принадлежит «Продавцу» на основании следующих документов:
- Договор купли-продажи земельного участка от 20.05.2013,
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.04.2015 №RU47511301-25/2015,
- Разрешение на строительство от 15.11.2013 № RU47511301-264,

что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области серия 47-АВ 071688, о чем в едином государственном реестре прав на

недвижимое имущество и сделок ним 24 июля 2015 года сделана запись регистрации №47-47/001-47/021/015/2015-434/1.

3. Отчуждаемое нежилое помещение общей площадью 81,2 кв.м. расположено на 1 этаже дома. «Покупатель» ознакомлен с техническим состоянием и планировкой нежилого помещения, претензий не имеет.

4. Отчуждаемое нежилое помещение продается за **6 496 000 (Шесть миллионов четыреста девяносто шесть тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС (18%) –990 915,25 рублей**, которые «Покупатель» на момент подписания настоящего договора оплатил полностью.

5. «Покупатель» принял вышеуказанное нежилое помещение на момент подписания настоящего договора и претензий по его качеству не имеет. Настоящий договор является одновременно актом приема-передачи нежилого помещения от «Продавца» к «Покупателю». Риск случайной гибели или случайного повреждения нежилого помещения с момента передачи нежилого помещения несет «Покупатель». Все расходы, связанные с эксплуатацией и обслуживанием нежилого помещения с момента государственной регистрации права собственности «Покупателя» по соглашению сторон возлагаются на «Покупателя».

6. На момент подписания настоящего договора «Продавец» ставит в известность «Покупателя» о том, что отчуждаемое нежилое помещение правами третьих лиц не обременена.

7. До заключения настоящего договора указанное нежилое помещение никому не продано, не заложено, в споре и под запрещением (арестом) не состоит.

8. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Право собственности на вышеуказанное нежилое помещение у «Покупателя» возникает с момента государственной регистрации.

9. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» и доверительное управление на вышеуказанное нежилое помещение у «Покупателя» возникает с момента государственной регистрации права собственности «Покупателя».

10. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для органов государственной регистрации.

Подписи сторон

ООО «СТ-Новоселье»	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
Генеральный директор	Генеральный директор
_____ А.Б. Берсиров	_____ Бородатова М.В.

ДОГОВОР № 01/06-оф2//Нв2
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома
со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье

Дата заключения: «01» июня 2015 года
Место заключения: город Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, **в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01//Нв от «01» сентября 2014 года и доверенности № 12-01/15 от «12» января 2015 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»)**, зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780201001, адрес место нахождения 194356, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126, корпус 1, лит. А, пом. 42Н, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 8 260 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское сельское поселение», ОАО «СевНИИГиМ», у п. Новоселье, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 47:14:0504001:47.**

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) **многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями**, расположенный по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье**. Указанный адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5
- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,5

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади объекта Долевого строительства.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Смотровой лист – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Окончание строительства Многоквартирного дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

Страховая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Европа», ИНН 5025012060, ОГРН 1025003076548, с которой у Застройщика в соответствии со статьей 15.2 федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № 2-141-002-2015 от 30 марта 2015 года.

Страховой полис – договор страхования ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, оформленный в отношении Объекта долевого участия (Нежилого помещения) в пользу Участника долевого строительства.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками:

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 2	**1**	**1**	**1-2, с примыканием к оси 1; Ж-М**	**75,63**	**0,00**	**75,63**

1.2.1. Указанный номер Нежилого помещения является предварительным номером, присвоенным Нежилому помещению на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом, Нежилому помещению будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Нежилого помещения, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

1.2.3. Расположение Нежилого помещения в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору ***(Приложение № 1).***

1.2.4. Техническое состояние, в котором Нежилое помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью ***(Приложение № 2).***

1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Нежилое помещение), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в п. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области, точное расположение Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) в Многоквартирном доме.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU47511301-282, выдано Местной администрацией муниципального образования Аннинское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области «23» мая 2014 года.
Срок действия разрешения - до «23» августа 2015 года.
- Проектная декларация, официально опубликована в официальном публикаторе в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта - «Кто строит в Петербурге» № 13(250), дата публикации 13 апреля 2015г., страница 15;
- Свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на земельный участок серия 47-АБ № 638418 от 25.11.2013 рег.№ 47-47-21/062/2013-187.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена договора составляет **5 294 100,00** (Пять миллионов двести девяносто четыре тысячи сто) рублей.
При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства (Нежилого помещения).

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **70 000,00** (Семьдесят тысяч) рублей.

3.1.2. Цена договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:
– в срок до «30» июля 2015 года - 5 294 100,00 (Пять миллионов двести девяносто четыре тысячи сто) рублей.
Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора до срока.

3.2.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.3. Цена договора подлежит изменению при следующем условии:
В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в ниже следующем порядке:

3.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), будет больше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

3.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

3.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет равна Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 2%, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.

3.5. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.6. Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:
- Разрешение на строительство;
- Технико-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- Правила страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;
- Сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.
4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.
4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.
4.1.7. Участник долевого строительства обязуется не совершать никаких действий по переоборудованию системы газоснабжения Нежилого помещения, в том числе ни при каких обстоятельствах не демонтировать (в том числе не заменять на иное) установленное в Нежилом помещении газовое оборудование: газовый котел для отопления помещений Нежилого помещения, прибор учета потребления газа, термозапорный клапан, трубную разводку для газового оборудования, никаким иным образом не вмешиваться в систему газоснабжения Нежилого помещения до осуществления специалистом ГРО «ПетербургГаз» пуско-наладочных работ по пуску газа в Нежилом помещении, а именно до подписания Акта-наряда на первичный пуск газа в газопроводы и газоиспользующее оборудование в Нежилое помещение.
4.1.8. В случае если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
4.1.9. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.
4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.
4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.
4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.
4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.
4.2.6. Застройщик за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) по настоящему Договору в пользу Участника долевого строительства.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.
5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем

заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.5. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

5.6. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

5.7. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.8. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок до «30» сентября 2016 года.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

6.4.1. **В течение месяца с момента окончания строительства Многоквартирного дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства** об окончании строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

6.4.2. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.4.3. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям**.**

6.4.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с установленным газовым оборудованием, согласно проекту газоснабжения Многоквартирного дома, без производства пуско-наладочных работ по пуску газа в Нежилое помещение.

6.4.5. **Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.**

6.4.6. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

6.4.7. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 6.1. настоящего Договора, в том случае, если на эту дату, нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

6.4.8. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.4.9. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки

рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

8.5. Участник долевого строительства в полном объеме несет ответственность за нарушения обязательств, предусмотренных п. 4.1.7. настоящего Договора. В том числе, в случае отказа ГРО «ПетербургГаз» от пуска газа в Нежилое помещение по причине не соответствия установленного газового оборудования проекту газоснабжения Многоквартирного дома или иным причинам, вызванным неправомерным вмешательством Участника долевого строительства в систему газоснабжения Нежилого помещения, Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет совершает все необходимые действия для пуска газа в Нежилое помещение, в том числе разрабатывает силами специализированной организации изменения в проект газоснабжения Многоквартирного дома в части Нежилого помещения и получает все необходимые согласования проектной документации, а также совершает иные действия.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора**.** Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 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 РФ».

9.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

10.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями 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 РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.3. Объект долевого строительства – Нежилое помещение, принадлежащее Участнику долевого строительства на основании настоящего договора, в соответствии с проектом строительства Многоквартирного жилого дома газифицировано (в том числе установлен газовый котел для отопления помещений Нежилого помещения, прибор учета потребления газа, термозапорный клапан, трубную разводку для газового оборудования). В обязанности Застройщика не входит заключение договора поставки газа на коммунально-бытовые нужды с ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург» и договора на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования и аварийно-техническое обеспечение со специализированной организацией, обслуживающей газовое оборудование в Многоквартирном доме. Указанные договоры в обязательном порядке подлежат заключению Участником долевого строительства после получения Акта приема-передачи Нежилого помещения, что необходимо для газоснабжения Нежилого помещения. При этом Застройщиком на момент передачи Нежилого помещения актом приема-передачи должны быть совершены все необходимые действия для возможности заключения Участником долевого строительства указанных договоров, в том числе разработана вся необходимая для этого документация, установлено необходимое оборудование.

Для газоснабжения Нежилого помещения Участник долевого строительства:

- в максимально короткий срок после получения Акта приема-передачи Нежилого помещения заключает договор поставки газа на коммунально-бытовые нужды с ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург» и договор на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования и аварийно-техническое обеспечение со специализированной организацией, обслуживающей газовое оборудование в Многоквартирном доме;
- присутствует лично при выходе специалиста ГРО «ПетербургГаз», осуществляющего пуско-наладочные работы по пуску газа в Нежилом помещении;
- подписывает все необходимые для пуска газа в Нежилом помещении документы.

10.3. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована Страховой организацией в пользу Участника долевого строительства, что подтверждается Полисом № _____ от _____, который подается в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совместно с договором участия в долевом строительстве.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

11.2. Подписанием настоящего **Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.**

11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились, в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район,
пос. Новоселье
ИНН 4725483458, КПП 472501001
р/с 40702810590330001629
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
гор. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810900000000790
БИК 044030790

р/с 40702810510000007671
в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ
в Санкт-Петербурге
г. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810200000000704
БИК 044030704

в лице **ООО «СТН»**, ИНН 7802466494,
КПП 780201001, юр. адрес: 194356,
г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126,
корпус 1, лит. А, пом. 42Н

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»
Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
191186, Санкт-Петербург, наб.кан. Грибоедова д.6/2 лит.А
ИНН 7826685368, КПП 783501001
р/с 40702810009005000287 в **ОАО «АБ «РОССИЯ»**
БИК 044030861, к/с 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1
к Договору № 01/06-оф2//Нв2
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «01» июня 2015 года

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 2	**1**	**1**	**1-2, с примыканием к оси 1; Ж-М**	**75,63**	**0,00**	**75,63**

План нежилого помещения

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»

Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 2
к Договору № 01/06-оф2//Нв2 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «01» июня 2015 года

По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:
- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных и штукатурных работ;
- без электрических плит;
- устройство пожарной сигнализации
- установлены автономные дымовые датчики;
- установлены оконные блоки;
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;
- установлены коммерческие узлы учета расхода холодной воды;
- установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;
- установлены стояки холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;
- установлен газовый котел;
- установлена трубная разводка для газового оборудования;
- установлен счетчик расхода газа;
- установлен термозапорный клапан;
- отделка стен согласно проект
- произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит заключение договоров с энергоснабжающей организацией на обеспечение Нежилого помещения электроснабжением.

В обязанности Застройщика не входит заключение договора с газоснабжающей организацией на обеспечение Нежилого помещения газом.

Участник долевого строительства обязан от своего имени и за свой счет подготовить документацию в полном объеме для заключения договора на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией и самостоятельно заключить указанный договор.

В случае необходимости изменения назначения Нежилого помещения, изменения мощности электроснабжения Нежилого помещения и / или других характеристик Нежилого помещения Участник долевого строительства обязан самостоятельно, своими силами и за свой счет:
- разработать необходимый проект,
- согласовать указанный проект с органами государственной власти и власти Санкт-Петербурга, в том числе с органами Санитарно-эпидемиологического надзора и УГПС УВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- выполнить переустройство и / или переоборудование Нежилого помещения;
- обеспечить проведение сертификации энергооборудования,
- получить акт-допуск (разрешение на допуск) на энергооборудование в МТУ Ростехнадзора по СЗФО;
- заключить договор на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией.

В случае самостоятельной замены Участником долевого строительства оконных конструкций, установленных в Нежилом помещении на момент его передачи Участнику долевого строительства, на оконные конструкции, не обеспечивающие постоянного притока воздуха (инфильтрацию), Застройщик не несет ответственности за нарушение условий вентиляции Нежилого помещения по СНИПу, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик	**Участник долевого строительства**
ООО «СТ-Новоселье» в лице ООО «СТН»	**ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»** **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»**
Генеральный директор ООО «СТН»	Генеральный директор
_____ С.В. СТЕПАНОВ	**_____ М.В. БОРОДАТОВА**

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 642 83 71

АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)
по договору № 01/06-оф2//Нв2 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «01» июня 2015 года

г. Санкт-Петербург **«01» июня 2016 года**

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01//Нв от «01» сентября 2014 года и доверенности № 30-12/15 от «30» декабря 2015 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»), зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780401001, адрес местонахождения 195271, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, лит. А, в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 01-01/16-2 от «01» января 2016 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее – «Акт») по Договору № 01/06-оф2//Нв2 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «01» июня 2015 года и Дополнительного соглашения от «01» марта 2016 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье (далее по тексту – «Многоквартирный дом») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства **ПРИНИМАЕТ** Объект долевого строительства (Нежилое помещение), имеющий в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от 10.08.2015 года, выданной ООО "Респект", следующие характеристики:

Предварительный номер Нежилого помещения	Фактический номер Нежилого помещения	Проектная площадь Объекта долевого строительства по договору (кв.м.)	Фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров (кв.м.)	Площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов, лоджий, террас) (кв.м.)	Площадь балконов, лоджий, террас, по результатам обмеров ПИБ, с понижающим коэфф., применяемым ПИБ (кв.м.)	Этаж
Офис 2	**5-Н**	**75,63**	**77,20**	**77,20**	**00,00**	**1**

Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д. 5.**

2. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

ДОГОВОР № 01/06-оф3//Нв2
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома
со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье

Дата заключения: «01» июня 2015 года
Место заключения: город Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, **в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01//Нв от «01» сентября 2014 года и доверенности № 12-01/15 от «12» января 2015 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»)**, зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780201001, адрес место нахождения 194356, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126, корпус 1, лит. А, пом. 42Н, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 8 260 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское сельское поселение», ОАО «СевНИИГиМ», у п. Новоселье, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 47:14:0504001:47.**

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) **многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями**, расположенный по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье**. Указанный адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5
- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,5

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади объекта Долевого строительства.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Смотровой лист – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Окончание строительства Многоквартирного дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

Страховая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Европа», ИНН 5025012060, ОГРН 1025003076548, с которой у Застройщика в соответствии со статьей 15.2 федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № 2-141-002-2015 от 30 марта 2015 года.

Страховой полис – договор страхования ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, оформленный в отношении Объекта долевого участия (Нежилого помещения) в пользу Участника долевого строительства.

7. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками:

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 3	**2**	**1**	**1-2, с примыканием к оси 1; М-С**	**75,63**	**0,00**	**75,63**

1.2.1. Указанный номер Нежилого помещения является предварительным номером, присвоенным Нежилому помещению на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом, Нежилому помещению будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Нежилого помещения, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

1.2.3. Расположение Нежилого помещения в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору ***(Приложение № 1).***

1.2.4. Техническое состояние, в котором Нежилое помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью ***(Приложение № 2).***

1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Нежилое помещение), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в п. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области, точное расположение Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) в Многоквартирном доме.

8. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU47511301-282, выдано Местной администрацией муниципального образования Аннинское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области «23» мая 2014 года.
Срок действия разрешения - до «23» августа 2015 года.
- Проектная декларация, официально опубликована в официальном публикаторе в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта - «Кто строит в Петербурге» № 13(250), дата публикации 13 апреля 2015г., страница 15;
- Свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на земельный участок серия 47-АБ № 638418 от 25.11.2013 рег.№ 47-47-21/062/2013-187.

9. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена договора составляет **5 294 100,00** (Пять миллионов двести девяносто четыре тысячи сто) рублей.
При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства (Нежилого помещения).

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **70 000,00** (Семьдесят тысяч) рублей.

3.1.2. Цена договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:
– в срок до «30» июля 2015 года - 5 294 100,00 (Пять миллионов двести девяносто четыре тысячи сто) рублей.
Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора до срока.

3.2.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

9.3. Цена договора подлежит изменению при следующем условии:
В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в ниже следующем порядке:

9.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), будет больше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

9.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

9.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет равна Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 2%, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.

9.5. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

9.6. Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

10. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:
- Разрешение на строительство;
- Технико-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- Правила страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;
- Сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.
4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.
4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.
4.1.7. Участник долевого строительства обязуется не совершать никаких действий по переоборудованию системы газоснабжения Нежилого помещения, в том числе ни при каких обстоятельствах не демонтировать (в том числе не заменять на иное) установленное в Нежилом помещении газовое оборудование: газовый котел для отопления помещений Нежилого помещения, прибор учета потребления газа, термозапорный клапан, трубную разводку для газового оборудования, никаким иным образом не вмешиваться в систему газоснабжения Нежилого помещения до осуществления специалистом ГРО «ПетербургГаз» пуско-наладочных работ по пуску газа в Нежилом помещении, а именно до подписания Акта-наряда на первичный пуск газа в газопроводы и газоиспользующее оборудование в Нежилое помещение.
4.1.8. В случае если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
4.1.9. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.
4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.
4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.
4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.
4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.
4.2.6. Застройщик за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) по настоящему Договору в пользу Участника долевого строительства.

11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

5.3. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

5.4. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем

заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.9. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

5.10. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

5.11. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.12. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

12. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок до «30» сентября 2016 года.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

6.4.1. **В течение месяца с момента окончания строительства Многоквартирного дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства** об окончании строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

6.4.2. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.4.3. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям**.**

6.4.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с установленным газовым оборудованием, согласно проекту газоснабжения Многоквартирного дома, без производства пуско-наладочных работ по пуску газа в Нежилое помещение.

6.4.5. **Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.**

6.4.6. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

6.4.7. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 6.1. настоящего Договора, в том случае, если на эту дату, нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

6.4.8. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.4.9. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки

рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

8.5. Участник долевого строительства в полном объеме несет ответственность за нарушения обязательств, предусмотренных п. 4.1.7. настоящего Договора. В том числе, в случае отказа ГРО «ПетербургГаз» от пуска газа в Нежилое помещение по причине не соответствия установленного газового оборудования проекту газоснабжения Многоквартирного дома или иным причинам, вызванным неправомерным вмешательством Участника долевого строительства в систему газоснабжения Нежилого помещения, Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет совершает все необходимые действия для пуска газа в Нежилое помещение, в том числе разрабатывает силами специализированной организации изменения в проект газоснабжения Многоквартирного дома в части Нежилого помещения и получает все необходимые согласования проектной документации, а также совершает иные действия.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора**.** Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 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 РФ».

9.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

10.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями 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 РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.3. Объект долевого строительства – Нежилое помещение, принадлежащее Участнику долевого строительства на основании настоящего договора, в соответствии с проектом строительства Многоквартирного жилого дома газифицировано (в том числе установлен газовый котел для отопления помещений Нежилого помещения, прибор учета потребления газа, термозапорный клапан, трубную разводку для газового оборудования). В обязанности Застройщика не входит заключение договора поставки газа на коммунально-бытовые нужды с ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург» и договора на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования и аварийно-техническое обеспечение со специализированной организацией, обслуживающей газовое оборудование в Многоквартирном доме. Указанные договоры в обязательном порядке подлежат заключению Участником долевого строительства после получения Акта приема-передачи Нежилого помещения, что необходимо для газоснабжения Нежилого помещения. При этом Застройщиком на момент передачи Нежилого помещения актом приема-передачи должны быть совершены все необходимые действия для возможности заключения Участником долевого строительства указанных договоров, в том числе разработана вся необходимая для этого документация, установлено необходимое оборудование.

Для газоснабжения Нежилого помещения Участник долевого строительства:

- в максимально короткий срок после получения Акта приема-передачи Нежилого помещения заключает договор поставки газа на коммунально-бытовые нужды с ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург» и договор на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования и аварийно-техническое обеспечение со специализированной организацией, обслуживающей газовое оборудование в Многоквартирном доме;
- присутствует лично при выходе специалиста ГРО «ПетербургГаз», осуществляющего пуско-наладочные работы по пуску газа в Нежилом помещении;
- подписывает все необходимые для пуска газа в Нежилом помещении документы.

10.3. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована Страховой организацией в пользу Участника долевого строительства, что подтверждается Полисом № _____ от _____, который подается в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совместно с договором участия в долевом строительстве.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

11.2. Подписанием настоящего **Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.**

11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились, в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район,
пос. Новоселье
ИНН 4725483458, КПП 472501001
р/с 40702810590330001629
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
гор. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810900000000790
БИК 044030790

р/с 40702810510000007671
в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ
в Санкт-Петербурге
г. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810200000000704
БИК 044030704

в лице **ООО «СТН»**, ИНН 7802466494,
КПП 780201001, юр. адрес: 194356,
г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126,
корпус 1, лит. А, пом. 42Н

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»
Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
191186, Санкт-Петербург, наб.кан. Грибоедова д.6/2 лит.А
ИНН 7826685368, КПП 783501001
р/с 40702810009005000287 в **ОАО «АБ «РОССИЯ»**
БИК 044030861, к/с 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 642 83 71

Приложение № 1
к Договору № 01/06-оф3//Нв2
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «01» июня 2015 года

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 3	**2**	**1**	**1-2, с примыканием к оси 1; М-С**	**75,63**	**0,00**	**75,63**

План нежилого помещения

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»

Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 2
к Договору № 01/06-оф3//Нв2 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «01» июня 2015 года

По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:
- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных и штукатурных работ;
- без электрических плит;
- устройство пожарной сигнализации
- установлены автономные дымовые датчики;
- установлены оконные блоки;
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;
- установлены коммерческие узлы учета расхода холодной воды;
- установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;
- установлены стояки холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;
- установлен газовый котел;
- установлена трубная разводка для газового оборудования;
- установлен счетчик расхода газа;
- установлен термозапорный клапан;
- отделка стен согласно проект
- произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит заключение договоров с энергоснабжающей организацией на обеспечение Нежилого помещения электроснабжением.

В обязанности Застройщика не входит заключение договора с газоснабжающей организацией на обеспечение Нежилого помещения газом.

Участник долевого строительства обязан от своего имени и за свой счет подготовить документацию в полном объеме для заключения договора на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией и самостоятельно заключить указанный договор.

В случае необходимости изменения назначения Нежилого помещения, изменения мощности электроснабжения Нежилого помещения и / или других характеристик Нежилого помещения Участник долевого строительства обязан самостоятельно, своими силами и за свой счет:
- разработать необходимый проект,
- согласовать указанный проект с органами государственной власти и власти Санкт-Петербурга, в том числе с органами Санитарно-эпидемиологического надзора и УГПС УВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- выполнить переустройство и / или переоборудование Нежилого помещения;
- обеспечить проведение сертификации энергооборудования,
- получить акт-допуск (разрешение на допуск) на энергооборудование в МТУ Ростехнадзора по СЗФО;
- заключить договор на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией.

В случае самостоятельной замены Участником долевого строительства оконных конструкций, установленных в Нежилом помещении на момент его передачи Участнику долевого строительства, на оконные конструкции, не обеспечивающие постоянного притока воздуха (инфильтрацию), Застройщик не несет ответственности за нарушение условий вентиляции Нежилого помещения по СНИПу, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик	**Участник долевого строительства**
ООО «СТ-Новоселье» в лице ООО «СТН»	**ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»** **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»**
Генеральный директор ООО «СТН»	Генеральный директор
_____ С.В. СТЕПАНОВ	**_____ М.В. БОРОДАТОВА**

АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)
по договору № 01/06-оф3//Нв2 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «01» июня 2015 года

г. Санкт-Петербург **«01» марта 2016 года**

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01//Нв от «01» сентября 2014 года и доверенности № 30-12/15 от «30» декабря 2015 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»), зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780401001, адрес местонахождения 195271, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, лит. А, в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 01-01/16-2 от «01» января 2016 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее – «Акт») по Договору № 01/06-оф3//Нв2 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «01» июня 2015 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье (далее по тексту – «Многоквартирный дом») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства **ПРИНИМАЕТ** Объект долевого строительства (Нежилое помещение), имеющий в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от 10.08.2015 года, выданной ООО "Респект", следующие характеристики:

Предварительный номер Нежилого помещения	Фактический номер Нежилого помещения	Проектная площадь Объекта долевого строительства по договору (кв.м.)	Фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров (кв.м.)	Площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов, лоджий, террас) (кв.м.)	Площадь балконов, лоджий, террас, по результатам обмеров ПИБ, с понижающим коэфф., применяемым ПИБ (кв.м.)	Этаж
Офис 3	**6-Н**	**75,63**	**76,80**	**76,80**	**00,00**	**1**

Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д. 5.**

2. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

3. Окончательный размер Цены договора **5 294 100,00 (Пять миллионов двести девяносто четыре тысячи сто) рублей**. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

ДОГОВОР № 01/06-оф5//Нв2
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома
со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье

Дата заключения: «01» июня 2015 года
Место заключения: город Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, **в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01//Нв от «01» сентября 2014 года и доверенности № 12-01/15 от «12» января 2015 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»)**, зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780201001, адрес место нахождения 194356, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126, корпус 1, лит. А, пом. 42Н, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 8 260 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское сельское поселение», ОАО «СевНИИГиМ», у п. Новоселье, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 47:14:0504001:47.**

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) **многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями**, расположенный по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье**. Указанный адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5
- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,5

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади объекта Долевого строительства.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Смотровой лист – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Окончание строительства Многоквартирного дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

Страховая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Европа», ИНН 5025012060, ОГРН 1025003076548, с которой у Застройщика в соответствии со статьей 15.2 федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № 2-141-002-2015 от 30 марта 2015 года.

Страховой полис – договор страхования ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, оформленный в отношении Объекта долевого участия (Нежилого помещения) в пользу Участника долевого строительства.

13. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками:

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 5	**2**	**1**	**4-8; У-Ю, с примыканием к оси У**	**111,92**	**0,00**	**111,92**

1.2.1. Указанный номер Нежилого помещения является предварительным номером, присвоенным Нежилому помещению на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом, Нежилому помещению будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Нежилого помещения, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

1.2.3. Расположение Нежилого помещения в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору ***(Приложение № 1).***

1.2.4. Техническое состояние, в котором Нежилое помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью ***(Приложение № 2).***

1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Нежилое помещение), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в п. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области, точное расположение Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) в Многоквартирном доме.

14. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU47511301-282, выдано Местной администрацией муниципального образования Аннинское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области «23» мая 2014 года.
Срок действия разрешения - до «23» августа 2015 года.
- Проектная декларация, официально опубликована в официальном публикаторе в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта - «Кто строит в Петербурге» № 13(250), дата публикации 13 апреля 2015г., страница 15;
- Свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на земельный участок серия 47-АБ № 638418 от 25.11.2013 рег.№ 47-47-21/062/2013-187.

15. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена договора составляет **7 834 400,00** (Семь миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи четыреста) рублей.

При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства (Нежилого помещения).

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **70 000,00** (Семьдесят тысяч) рублей.

3.1.2. Цена договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:

– в срок до «30» июля 2015 года - 7 834 400,00 (Семь миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи четыреста) рублей.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора до срока.

3.2.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

15.3. Цена договора подлежит изменению при следующем условии:

В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в ниже следующем порядке:

15.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), будет больше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

15.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

15.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет равна Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 2%, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.

15.5. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

15.6. Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

16. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- Разрешение на строительство;
- Технико-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- Правила страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;

- Сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.

4.1.7. Участник долевого строительства обязуется не совершать никаких действий по переоборудованию системы газоснабжения Нежилого помещения, в том числе ни при каких обстоятельствах не демонтировать (в том числе не заменять на иное) установленное в Нежилом помещении газовое оборудование: газовый котел для отопления помещений Нежилого помещения, прибор учета потребления газа, термозапорный клапан, трубную разводку для газового оборудования, никаким иным образом не вмешиваться в систему газоснабжения Нежилого помещения до осуществления специалистом ГРО «ПетербургГаз» пуско-наладочных работ по пуску газа в Нежилом помещении, а именно до подписания Акта-наряда на первичный пуск газа в газопроводы и газоиспользующее оборудование в Нежилое помещение.

4.1.8. В случае если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.9. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.2.6. Застройщик за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) по настоящему Договору в пользу Участника долевого строительства.

17. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

5.5. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

5.6. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства

возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.13. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

5.14. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

5.15. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.16. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

18. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок до «30» сентября 2016 года.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

6.4.1. **В течение месяца с момента окончания строительства Многоквартирного дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства** об окончании строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

6.4.2. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.4.3. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям**.**

6.4.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с установленным газовым оборудованием, согласно проекту газоснабжения Многоквартирного дома, без производства пуско-наладочных работ по пуску газа в Нежилое помещение.

6.4.5. **Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.**

6.4.6. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

6.4.7. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 6.1. настоящего Договора, в том случае, если на эту дату, нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

6.4.8. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.4.9. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки

рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

8.5. Участник долевого строительства в полном объеме несет ответственность за нарушения обязательств, предусмотренных п. 4.1.7. настоящего Договора. В том числе, в случае отказа ГРО «ПетербургГаз» от пуска газа в Нежилое помещение по причине не соответствия установленного газового оборудования проекту газоснабжения Многоквартирного дома или иным причинам, вызванным неправомерным вмешательством Участника долевого строительства в систему газоснабжения Нежилого помещения, Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет совершает все необходимые действия для пуска газа в Нежилое помещение, в том числе разрабатывает силами специализированной организации изменения в проект газоснабжения Многоквартирного дома в части Нежилого помещения и получает все необходимые согласования проектной документации, а также совершает иные действия.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора**.** Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 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 РФ».

9.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

10.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями 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 РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.3. Объект долевого строительства – Нежилое помещение, принадлежащее Участнику долевого строительства на основании настоящего договора, в соответствии с проектом строительства Многоквартирного жилого дома газифицировано (в том числе установлен газовый котел для отопления помещений Нежилого помещения, прибор учета потребления газа, термозапорный клапан, трубную разводку для газового оборудования). В обязанности Застройщика не входит заключение договора поставки газа на коммунально-бытовые нужды с ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург» и договора на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования и аварийно-техническое обеспечение со специализированной организацией, обслуживающей газовое оборудование в Многоквартирном доме. Указанные договоры в обязательном порядке подлежат заключению Участником долевого строительства после получения Акта приема-передачи Нежилого помещения, что необходимо для газоснабжения Нежилого помещения. При этом Застройщиком на момент передачи Нежилого помещения актом приема-передачи должны быть совершены все необходимые действия для возможности заключения Участником долевого строительства указанных договоров, в том числе разработана вся необходимая для этого документация, установлено необходимое оборудование.

Для газоснабжения Нежилого помещения Участник долевого строительства:

- в максимально короткий срок после получения Акта приема-передачи Нежилого помещения заключает договор поставки газа на коммунально-бытовые нужды с ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург» и договор на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования и аварийно-техническое обеспечение со специализированной организацией, обслуживающей газовое оборудование в Многоквартирном доме;
- присутствует лично при выходе специалиста ГРО «ПетербургГаз», осуществляющего пуско-наладочные работы по пуску газа в Нежилом помещении;
- подписывает все необходимые для пуска газа в Нежилом помещении документы.

10.3. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована Страховой организацией в пользу Участника долевого строительства, что подтверждается Полисом № _____ от _____, который подается в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совместно с договором участия в долевом строительстве.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

11.2. Подписанием настоящего **Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.**

11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились, в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район,
пос. Новоселье
ИНН 4725483458, КПП 472501001
р/с 40702810590330001629
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
гор. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810900000000790
БИК 044030790

р/с 40702810510000007671
в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ
в Санкт-Петербурге
г. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810200000000704
БИК 044030704

в лице **ООО «СТН»**, ИНН 7802466494,
КПП 780201001, юр. адрес: 194356,
г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126,
корпус 1, лит. А, пом. 42Н

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»
Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
191186, Санкт-Петербург, наб.кан. Грибоедова д.6/2 лит.А
ИНН 7826685368, КПП 783501001
р/с 40702810009005000287 в **ОАО «АБ «РОССИЯ»**
БИК 044030861, к/с 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 642 83 71

Приложение № 1
к Договору № 01/06-оф5//Нв2
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «01» июня 2015 года

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 5	**2**	**1**	**4-8; У-Ю, с примыканием к оси У**	**111,92**	**0,00**	**111,92**

План нежилого помещения

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»

Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 2
к Договору № 01/06-оф5//Нв2 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «01» июня 2015 года

По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:
- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных и штукатурных работ;
- без электрических плит;
- устройство пожарной сигнализации
- установлены автономные дымовые датчики;
- установлены оконные блоки;
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;
- установлены коммерческие узлы учета расхода холодной воды;
- установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;
- установлены стояки холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;
- установлен газовый котел;
- установлена трубная разводка для газового оборудования;
- установлен счетчик расхода газа;
- установлен термозапорный клапан;
- отделка стен согласно проект
- произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит заключение договоров с энергоснабжающей организацией на обеспечение Нежилого помещения электроснабжением.

В обязанности Застройщика не входит заключение договора с газоснабжающей организацией на обеспечение Нежилого помещения газом.

Участник долевого строительства обязан от своего имени и за свой счет подготовить документацию в полном объеме для заключения договора на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией и самостоятельно заключить указанный договор.

В случае необходимости изменения назначения Нежилого помещения, изменения мощности электроснабжения Нежилого помещения и / или других характеристик Нежилого помещения Участник долевого строительства обязан самостоятельно, своими силами и за свой счет:
- разработать необходимый проект,
- согласовать указанный проект с органами государственной власти и власти Санкт-Петербурга, в том числе с органами Санитарно-эпидемиологического надзора и УГПС УВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- выполнить переустройство и / или переоборудование Нежилого помещения;
- обеспечить проведение сертификации энергооборудования,
- получить акт-допуск (разрешение на допуск) на энергооборудование в МТУ Ростехнадзора по СЗФО;
- заключить договор на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией.

В случае самостоятельной замены Участником долевого строительства оконных конструкций, установленных в Нежилом помещении на момент его передачи Участнику долевого строительства, на оконные конструкции, не обеспечивающие постоянного притока воздуха (инфильтрацию), Застройщик не несет ответственности за нарушение условий вентиляции Нежилого помещения по СНИПу, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик	**Участник долевого строительства**
ООО «СТ-Новоселье» в лице ООО «СТН»	**ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»** **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»**
Генеральный директор ООО «СТН»	Генеральный директор
_____ С.В. СТЕПАНОВ	**_____ М.В. БОРОДАТОВА**

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 642 83 71

АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)
по договору № 01/06-оф5//Нв2 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «01» марта 2016 года

г. Санкт-Петербург **«01» июня 2016 года**

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01//Нв от «01» сентября 2014 года и доверенности № 30-12/15 от «30» декабря 2015 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»), зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780401001, адрес местонахождения 195271, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, лит. А, в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 01-01/16-2 от «01» января 2016 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее – «Акт») по Договору № 01/06-оф5//Нв2 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «01» марта 2016 и Дополнительного соглашения от «01» марта 2016 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье (далее по тексту – «Многоквартирный дом») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства **ПРИНИМАЕТ** Объект долевого строительства (Нежилое помещение), имеющий в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от 10.08.2015 года, выданной ООО "Респект", следующие характеристики:

Предварительный номер Нежилого помещения	Фактический номер Нежилого помещения	Проектная площадь Объекта долевого строительства по договору (кв.м.)	Фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров (кв.м.)	Площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов, лоджий, террас) (кв.м.)	Площадь балконов, лоджий, террас, по результатам обмеров ПИБ, с понижающим коэфф., применяемым ПИБ (кв.м.)	Этаж
Офис 5	**10-Н**	**111,92**	**114,30**	**114,30**	**00,00**	**1**

Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д. 5.**

2. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

ДОГОВОР № 01/06-оф7//Нв2
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома
со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье

Дата заключения: «01» июня 2015 года
Место заключения: город Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, **в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01//Нв от «01» сентября 2014 года и доверенности № 12-01/15 от «12» января 2015 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»)**, зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780201001, адрес место нахождения 194356, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126, корпус 1, лит. А, пом. 42Н, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 8 260 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское сельское поселение», ОАО «СевНИИГиМ», у п. Новоселье, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 47:14:0504001:47.**

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) **многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями**, расположенный по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье**. Указанный адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5
- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,5

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади объекта Долевого строительства.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Смотровой лист – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Окончание строительства Многоквартирного дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

Страховая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Европа», ИНН 5025012060, ОГРН 1025003076548, с которой у Застройщика в соответствии со статьей 15.2 федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № 2-141-002-2015 от 30 марта 2015 года.

Страховой полис – договор страхования ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, оформленный в отношении Объекта долевого участия (Нежилого помещения) в пользу Участника долевого строительства.

19. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками:

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 7	**4**	**1**	**18-22; У-Ю, с примыканием к оси У**	**111,92**	**0,00**	**111,92**

1.2.1. Указанный номер Нежилого помещения является предварительным номером, присвоенным Нежилому помещению на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом, Нежилому помещению будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Нежилого помещения, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

1.2.3. Расположение Нежилого помещения в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору ***(Приложение № 1).***

1.2.4. Техническое состояние, в котором Нежилое помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью ***(Приложение № 2).***

1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Нежилое помещение), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в п. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области, точное расположение Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) в Многоквартирном доме.

20. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU47511301-282, выдано Местной администрацией муниципального образования Аннинское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области «23» мая 2014 года.

Срок действия разрешения - до «23» августа 2015 года.

- Проектная декларация, официально опубликована в официальном публикаторе в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта - «Кто строит в Петербурге» № 13(250), дата публикации 13 апреля 2015г., страница 15;
- Свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на земельный участок серия 47-АБ № 638418 от 25.11.2013 рег.№ 47-47-21/062/2013-187.

21. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена договора составляет **7 834 400,00** (Семь миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи четыреста) рублей.

При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства (Нежилого помещения).

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **70 000,00** (Семьдесят тысяч) рублей.

3.1.2. Цена договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:

– в срок до «30» июля 2015 года - 7 834 400,00 (Семь миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи четыреста) рублей.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора до срока.

3.2.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

21.3. Цена договора подлежит изменению при следующем условии:

В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в ниже следующем порядке:

21.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), будет больше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

21.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

21.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет равна Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 2%, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.

21.5. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

21.6. Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

22. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- Разрешение на строительство;
- Технико-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- Правила страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;

- Сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.

4.1.7. Участник долевого строительства обязуется не совершать никаких действий по переоборудованию системы газоснабжения Нежилого помещения, в том числе ни при каких обстоятельствах не демонтировать (в том числе не заменять на иное) установленное в Нежилом помещении газовое оборудование: газовый котел для отопления помещений Нежилого помещения, прибор учета потребления газа, термозапорный клапан, трубную разводку для газового оборудования, никаким иным образом не вмешиваться в систему газоснабжения Нежилого помещения до осуществления специалистом ГРО «ПетербургГаз» пуско-наладочных работ по пуску газа в Нежилом помещении, а именно до подписания Акта-наряда на первичный пуск газа в газопроводы и газоиспользующее оборудование в Нежилое помещение.

4.1.8. В случае если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.9. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.2.6. Застройщик за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) по настоящему Договору в пользу Участника долевого строительства.

23. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

5.7. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

5.8. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства

возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.17. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

5.18. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

5.19. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.20. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

24. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок до «30» сентября 2016 года.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

6.4.1. **В течение месяца с момента окончания строительства Многоквартирного дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства** об окончании строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

6.4.2. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.4.3. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям**.**

6.4.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с установленным газовым оборудованием, согласно проекту газоснабжения Многоквартирного дома, без производства пуско-наладочных работ по пуску газа в Нежилое помещение.

6.4.5. **Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.**

6.4.6. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

6.4.7. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 6.1. настоящего Договора, в том случае, если на эту дату, нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

6.4.8. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.4.9. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки

рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

8.5. Участник долевого строительства в полном объеме несет ответственность за нарушения обязательств, предусмотренных п. 4.1.7. настоящего Договора. В том числе, в случае отказа ГРО «ПетербургГаз» от пуска газа в Нежилое помещение по причине не соответствия установленного газового оборудования проекту газоснабжения Многоквартирного дома или иным причинам, вызванным неправомерным вмешательством Участника долевого строительства в систему газоснабжения Нежилого помещения, Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет совершает все необходимые действия для пуска газа в Нежилое помещение, в том числе разрабатывает силами специализированной организации изменения в проект газоснабжения Многоквартирного дома в части Нежилого помещения и получает все необходимые согласования проектной документации, а также совершает иные действия.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора**.** Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 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 РФ».

9.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

10.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями 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 РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.3. Объект долевого строительства – Нежилое помещение, принадлежащее Участнику долевого строительства на основании настоящего договора, в соответствии с проектом строительства Многоквартирного жилого дома газифицировано (в том числе установлен газовый котел для отопления помещений Нежилого помещения, прибор учета потребления газа, термозапорный клапан, трубную разводку для газового оборудования). В обязанности Застройщика не входит заключение договора поставки газа на коммунально-бытовые нужды с ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург» и договора на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования и аварийно-техническое обеспечение со специализированной организацией, обслуживающей газовое оборудование в Многоквартирном доме. Указанные договоры в обязательном порядке подлежат заключению Участником долевого строительства после получения Акта приема-передачи Нежилого помещения, что необходимо для газоснабжения Нежилого помещения. При этом Застройщиком на момент передачи Нежилого помещения актом приема-передачи должны быть совершены все необходимые действия для возможности заключения Участником долевого строительства указанных договоров, в том числе разработана вся необходимая для этого документация, установлено необходимое оборудование.

Для газоснабжения Нежилого помещения Участник долевого строительства:

- в максимально короткий срок после получения Акта приема-передачи Нежилого помещения заключает договор поставки газа на коммунально-бытовые нужды с ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург» и договор на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования и аварийно-техническое обеспечение со специализированной организацией, обслуживающей газовое оборудование в Многоквартирном доме;
- присутствует лично при выходе специалиста ГРО «ПетербургГаз», осуществляющего пуско-наладочные работы по пуску газа в Нежилом помещении;
- подписывает все необходимые для пуска газа в Нежилом помещении документы.

10.3. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована Страховой организацией в пользу Участника долевого строительства, что подтверждается Полисом № _____ от _____, который подается в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совместно с договором участия в долевом строительстве.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

11.2. Подписанием настоящего **Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.**

11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились, в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район,
пос. Новоселье
ИНН 4725483458, КПП 472501001
р/с 40702810590330001629
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
гор. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810900000000790
БИК 044030790

р/с 40702810510000007671
в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ
в Санкт-Петербурге
г. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810200000000704
БИК 044030704

в лице **ООО «СТН»**, ИНН 7802466494,
КПП 780201001, юр. адрес: 194356,
г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126,
корпус 1, лит. А, пом. 42Н

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»
Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
191186, Санкт-Петербург, наб.кан. Грибоедова д.6/2 лит.А
ИНН 7826685368, КПП 783501001
р/с 40702810009005000287 в **ОАО «АБ «РОССИЯ»**
БИК 044030861, к/с 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1
к Договору № 01/06-оф7//Нв2
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «01» июня 2015 года

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 7	**4**	**1**	**18-22; У-Ю, с примыканием к оси У**	**111,92**	**0,00**	**111,92**

План нежилого помещения

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»

Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)
по договору № 01/06-оф7//Нв2 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «01» июня 2015 года

г. Санкт-Петербург **«01» марта 2016 года**

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01//Нв от «01» сентября 2014 года и доверенности № 30-12/15 от «30» декабря 2015 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»), зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780401001, адрес местонахождения 195271, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, лит. А, в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 01-01/16-2 от «01» января 2016 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее – «Акт») по Договору № 01/06-оф7//Нв2 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «01» июня 2015 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье (далее по тексту – «Многоквартирный дом») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства **ПРИНИМАЕТ** Объект долевого строительства (Нежилое помещение), имеющий в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от 10.08.2015 года, выданной ООО "Респект", следующие характеристики:

Предварительный номер Нежилого помещения	Фактический номер Нежилого помещения	Проектная площадь Объекта долевого строительства по договору (кв.м.)	Фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров (кв.м.)	Площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов, лоджий, террас) (кв.м.)	Площадь балконов, лоджий, террас, по результатам обмеров ПИБ, с понижающим коэфф., применяемым ПИБ (кв.м.)	Этаж
Офис 7	**17-Н**	**111,92**	**113,90**	**113,90**	**00,00**	**1**

Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д. 5.**

2. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

3. Окончательный размер Цены договора **7 834 400,00 (Семь миллионов восемьсот тридцать четыре тысячи четыреста) рублей**. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

ДОГОВОР 21/05-оф2//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье

Дата заключения: «21» мая 2015 года
Место заключения: город Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, **в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01//Нв от «01» сентября 2014 года и доверенности № 12-01/15 от «12» января 2015 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»)**, зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780201001, адрес место нахождения 194356, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126, корпус 1, лит. А, пом. 42Н, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 8 079 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское сельское поселение», ОАО «СевНИИГиМ», у п. Новоселье, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 47:14:0504001:41.**

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) **многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями**, расположенный по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье**. Указанный адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту

долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей государственную экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5;
- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,5.

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади объекта Долевого строительства.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Смотровой лист – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Окончание строительства Многоквартирного дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

Страховая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Европа», ИНН 5025012060, ОГРН 1025003076548, с которой у Застройщика в соответствии со статьей 15.2 федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № 2-141-001-2014 от 06 февраля 2015 года.

Страховой полис – договор страхования ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, оформленный в отношении Объекта долевого участия (Нежилого помещения) в пользу Участника долевого строительства.

25. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является нежилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками:

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь, кв. м.	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв. м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 2	**1**	**1**	**1-2, с примыканием к оси 2; Ж-М;**	**79,84**	**0,00**	**79,84**

1.2.1. Указанный номер Нежилого помещения является предварительным номером, присвоенным Нежилому помещению на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом, Нежилому помещению будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Нежилого помещения, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

1.2.3. Расположение Нежилого помещения в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору ***(Приложение № 1).***

1.2.4. Техническое состояние, в котором Нежилое помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью ***(Приложение № 2).***

1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Нежилое помещение), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в п. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области, точное расположение Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) в Многоквартирном доме.

26. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU47511301-283, выдано Местной администрацией муниципального образования Аннинское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области «23» мая 2014 года.

Срок действия разрешения - до «23» августа 2015 года.

- Проектная декларация, официально опубликована в официальном публикаторе в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта - «Кто строит в Петербурге» № 51(231), дата публикации 29 декабря 2014г., страница 15;

- Свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на земельный участок серия 47-АБ № 638419 от 25.11.2013 рег.№ 47-47-21/062/2013-188.

27. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена договора составляет **5 588 800,00 (Пять миллионов пятьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот) рублей**.

При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства (Нежилого помещения).

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **70 000,00 (Семьдесят тысяч) рублей**.

3.1.2. Цена договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:

- в срок до «30» августа 2015 года – 5 588 800,00 (Пять миллионов пятьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот) рублей.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора до срока.

3.2.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

27.3. Цена договора подлежит изменению при следующем условии:

В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в ниже следующем порядке:

27.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), будет больше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

27.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

27.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет равна Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 2%, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.

27.5. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

27.6. Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

28. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- Разрешение на строительство;
- Технико-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;

- Правила страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;
- Сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.

4.1.7. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.8. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.2.6. Застройщик за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) по настоящему Договору в пользу Участника долевого строительства.

29. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

5.9. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

5.10. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.21. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

5.22. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

5.23. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.24. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

30. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок до «30» марта 2017 года.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

6.4.1. **В течение месяца с момента окончания строительства Многоквартирного дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства** об окончании строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

6.4.2. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.4.3. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям**.**

6.4.4. **Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.**

6.4.5. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

6.4.5. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 6.1. настоящего Договора, в том случае, если на эту дату, нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по

указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

6.4.6. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.4.7. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и

обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора**.** Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 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 РФ».

9.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

10.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями 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 РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.3. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована Страховой организацией в пользу Участника долевого строительства, что подтверждается Полисом № _____ от _____, который подается в органы, осуществляющие

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совместно с договором участия в долевом строительстве.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

11.2. Подписанием настоящего **Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.**

11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились, в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район,
пос. Новоселье
ИНН 4725483458, КПП 472501001
р/с 40702810590330001629
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
гор. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810900000000790
БИК 044030790

р/с 40702810510000007671
в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ
в Санкт-Петербурге
г. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810200000000704
БИК 044030704

в лице **ООО «СТН»**, ИНН 7802466494,
КПП 780201001, юр. адрес: 194356,
г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126,
корпус 1, лит. А, пом. 42Н

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»
Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
191186, Санкт-Петербург, наб.кан. Грибоедова д.6/2
лит.А
ИНН 7826685368, КПП 783501001
р/с 40702810009005000287 в **ОАО «АБ «РОССИЯ»**
БИК 044030861, к/с 30101810800000000861 в ГРКЦ
ГУ Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1
к Договору № 21/05-оф2//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «21» мая 2015 года

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 2	**1**	**1**	**1-2, с примыканием к оси 2; Ж-М;**	**79,84**	**0,00**	**79,84**

План нежилого помещения

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»

Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 2
к Договору № 21/05-оф2//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «21» мая 2015 года

По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:
- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных и штукатурных работ;
- без электрических плит;
- устройство пожарной сигнализации
- установлены автономные дымовые датчики;
- установлены оконные блоки;
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;
- установлены коммерческие узлы учета расхода горячей и холодной воды;
- установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;
- установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;
- отделка стен согласно проекту;
- произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит заключение договоров с энергоснабжающей организацией на обеспечение Нежилого помещения электроснабжением.

Участник долевого строительства обязан от своего имени и за свой счет подготовить документацию в полном объеме для заключения договора на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией и самостоятельно заключить указанный договор.

В случае необходимости изменения назначения Нежилого помещения, изменения мощности электроснабжения Нежилого помещения и / или других характеристик Нежилого помещения Участник долевого строительства обязан самостоятельно, своими силами и за свой счет:

- разработать необходимый проект,
- согласовать указанный проект с органами государственной власти и власти Санкт-Петербурга, в том числе с органами Санитарно-эпидемиологического надзора и УГПС УВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- выполнить переустройство и / или переоборудование Нежилого помещения;
- обеспечить проведение сертификации энергооборудования,
- получить акт-допуск (разрешение на допуск) на энергооборудование в МТУ Ростехнадзора по СЗФО;
- заключить договор на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией.

В случае самостоятельной замены Участником долевого строительства оконных конструкций, установленных в Нежилом помещении на момент его передачи Участнику долевого строительства, на оконные конструкции, не обеспечивающие постоянного притока воздуха (инфильтрацию), Застройщик не несет ответственности за нарушение условий вентиляции Нежилого помещения по СНИПу, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик	**Участник долевого строительства**
ООО «СТ-Новоселье» в лице ООО «СТН»	**ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»** **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»**
Генеральный директор ООО «СТН»	Генеральный директор
_____ С.В. СТЕПАНОВ	**_____ М.В. БОРОДАТОВА**

ДОГОВОР 21/05-оф3//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье

Дата заключения: «21» мая 2015 года
Место заключения: город Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, **в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01//Нв от «01» сентября 2014 года и доверенности № 12/01/15 от «12» января 2015 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»)**, зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780201001, адрес место нахождения 194356, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126, корпус 1, лит. А, пом. 42Н, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 8 079 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское сельское поселение», ОАО «СевНИИГиМ», у п. Новоселье, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 47:14:0504001:41.**

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) **многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями**, расположенный по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье**. Указанный адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту

долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей государственную экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5;
- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,5.

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади объекта Долевого строительства.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Смотровой лист – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Окончание строительства Многоквартирного дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

Страховая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Европа», ИНН 5025012060, ОГРН 1025003076548, с которой у Застройщика в соответствии со статьей 15.2 федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № 2-141-001-2014 от 06 февраля 2015 года.

Страховой полис – договор страхования ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, оформленный в отношении Объекта долевого участия (Нежилого помещения) в пользу Участника долевого строительства.

31. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является нежилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками:

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь, кв. м.	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв. м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 3	**2**	**1**	**1-2, с примыканием к оси 2; М-С;**	**79,84**	**0,00**	**79,84**

1.2.1. Указанный номер Нежилого помещения является предварительным номером, присвоенным Нежилому помещению на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом, Нежилому помещению будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Нежилого помещения, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

1.2.3. Расположение Нежилого помещения в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору ***(Приложение № 1).***

1.2.4. Техническое состояние, в котором Нежилое помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью ***(Приложение № 2).***

1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Нежилое помещение), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в п. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области, точное расположение Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) в Многоквартирном доме.

32. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU47511301-283, выдано Местной администрацией муниципального образования Аннинское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области «23» мая 2014 года.

Срок действия разрешения - до «23» августа 2015 года.

- Проектная декларация, официально опубликована в официальном публикаторе в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта - «Кто строит в Петербурге» № 51(231), дата публикации 29 декабря 2014г., страница 15;

- Свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на земельный участок серия 47-АБ № 638419 от 25.11.2013 рег.№ 47-47-21/062/2013-188.

33. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена договора составляет **5 588 800,00 (Пять миллионов пятьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот) рублей**.

При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства (Нежилого помещения).

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **70 000,00 (Семьдесят тысяч) рублей**.

3.1.2. Цена договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:

- в срок до «30» августа 2015 года – 5 588 800,00 (Пять миллионов пятьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот) рублей.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора до срока.

3.2.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

33.3. Цена договора подлежит изменению при следующем условии:

В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в ниже следующем порядке:

33.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), будет больше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

33.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

33.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет равна Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 2%, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.

33.5. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

33.6. Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

34. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- Разрешение на строительство;
- Технико-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;

- Правила страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;
- Сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.

4.1.7. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.8. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.2.6. Застройщик за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) по настоящему Договору в пользу Участника долевого строительства.

35. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

5.11. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

5.12. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.25. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

5.26. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

5.27. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.28. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

36. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок до «30» марта 2017 года.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

6.4.1. **В течение месяца с момента окончания строительства Многоквартирного дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства** об окончании строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

6.4.2. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.4.3. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям**.**

6.4.4. **Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.**

6.4.5. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

6.4.5. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 6.1. настоящего Договора, в том случае, если на эту дату, нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по

указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

6.4.6. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.4.7. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и

обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора**.** Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 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 РФ».

9.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

10.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями 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 РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.3. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована Страховой организацией в пользу Участника долевого строительства, что подтверждается Полисом № _____ от _____, который подается в органы, осуществляющие

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совместно с договором участия в долевом строительстве.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

11.2. Подписанием настоящего **Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.**

11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились, в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район,
пос. Новоселье
ИНН 4725483458, КПП 472501001
р/с 40702810590330001629
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
гор. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810900000000790
БИК 044030790

р/с 40702810510000007671
в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ
в Санкт-Петербурге
г. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810200000000704
БИК 044030704

в лице **ООО «СТН»**, ИНН 7802466494,
КПП 780201001, юр. адрес: 194356,
г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126,
корпус 1, лит. А, пом. 42Н

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»
Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
191186, Санкт-Петербург, наб.кан. Грибоедова д.6/2
лит.А
ИНН 7826685368, КПП 783501001
р/с 40702810009005000287 в **ОАО «АБ «РОССИЯ»**
БИК 044030861, к/с 30101810800000000861 в ГРКЦ
ГУ Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1
к Договору № 21/05-оф3//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «21» мая 2015 года

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 3	**2**	**1**	**1-2, с примыканием к оси 2; М-С;**	**79,84**	**0,00**	**79,84**

План нежилого помещения

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»

Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 2
к Договору № 21/05-оф3//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «21» мая 2015 года

По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:
- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных и штукатурных работ;
- без электрических плит;
- устройство пожарной сигнализации
- установлены автономные дымовые датчики;
- установлены оконные блоки;
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;
- установлены коммерческие узлы учета расхода горячей и холодной воды;
- установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;
- установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;
- отделка стен согласно проекту;
- произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит заключение договоров с энергоснабжающей организацией на обеспечение Нежилого помещения электроснабжением.

Участник долевого строительства обязан от своего имени и за свой счет подготовить документацию в полном объеме для заключения договора на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией и самостоятельно заключить указанный договор.

В случае необходимости изменения назначения Нежилого помещения, изменения мощности электроснабжения Нежилого помещения и / или других характеристик Нежилого помещения Участник долевого строительства обязан самостоятельно, своими силами и за свой счет:

- разработать необходимый проект,
- согласовать указанный проект с органами государственной власти и власти Санкт-Петербурга, в том числе с органами Санитарно-эпидемиологического надзора и УГПС УВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- выполнить переустройство и / или переоборудование Нежилого помещения;
- обеспечить проведение сертификации энергооборудования,
- получить акт-допуск (разрешение на допуск) на энергооборудование в МТУ Ростехнадзора по СЗФО;
- заключить договор на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией.

В случае самостоятельной замены Участником долевого строительства оконных конструкций, установленных в Нежилом помещении на момент его передачи Участнику долевого строительства, на оконные конструкции, не обеспечивающие постоянного притока воздуха (инфильтрацию), Застройщик не несет ответственности за нарушение условий вентиляции Нежилого помещения по СНИПу, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик	**Участник долевого строительства**
ООО «СТ-Новоселье» в лице ООО «СТН»	**ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»** **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»**
Генеральный директор ООО «СТН»	Генеральный директор
_____ С.В. СТЕПАНОВ	**_____ М.В. БОРОДАТОВА**

ДОГОВОР 21/05-оф4//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье

Дата заключения: «21» мая 2015 года
Место заключения: город Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, **в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01//Нв от «01» сентября 2014 года и доверенности № 12-01/15 от «12» января 2015 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»)**, зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780201001, адрес место нахождения 194356, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126, корпус 1, лит. А, пом. 42Н, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 8 079 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское сельское поселение», ОАО «СевНИИГиМ», у п. Новоселье, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 47:14:0504001:41.**

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) **многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями**, расположенный по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье**. Указанный адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту

долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей государственную экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5;
- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,5.

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади объекта Долевого строительства.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Смотровой лист – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Окончание строительства Многоквартирного дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

Страховая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Европа», ИНН 5025012060, ОГРН 1025003076548, с которой у Застройщика в соответствии со статьей 15.2 федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № 2-141-001-2014 от 06 февраля 2015 года.

Страховой полис – договор страхования ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, оформленный в отношении Объекта долевого участия (Нежилого помещения) в пользу Участника долевого строительства.

37. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является нежилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками:

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь, кв. м.	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв. м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 4	**2**	**1**	**1-4; Ф-Я;**	**139,37**	**0,00**	**139,37**

1.2.1. Указанный номер Нежилого помещения является предварительным номером, присвоенным Нежилому помещению на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом, Нежилому помещению будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Нежилого помещения, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

1.2.3. Расположение Нежилого помещения в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору ***(Приложение № 1).***

1.2.4. Техническое состояние, в котором Нежилое помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью ***(Приложение № 2).***

1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Нежилое помещение), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в п. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области, точное расположение Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) в Многоквартирном доме.

38. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU47511301-283, выдано Местной администрацией муниципального образования Аннинское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области «23» мая 2014 года.

Срок действия разрешения - до «23» августа 2015 года.

- Проектная декларация, официально опубликована в официальном публикаторе в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта - «Кто строит в Петербурге» № 51(231), дата публикации 29 декабря 2014г., страница 15;

- Свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на земельный участок серия 47-АБ № 638419 от 25.11.2013 рег.№ 47-47-21/062/2013-188.

39. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена договора составляет **9 755 900,00 (Девять миллионов семьсот пятьдесят пять тысяч девятьсот) рублей**.

При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства (Нежилого помещения).

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **70 000,00 (Семьдесят тысяч) рублей**.

3.1.2. Цена договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:

- в срок до «30» августа 2015 года – 9 755 900,00 (Девять миллионов семьсот пятьдесят пять тысяч девятьсот) рублей.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора до срока.

3.2.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

39.3. Цена договора подлежит изменению при следующем условии:

В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в ниже следующем порядке:

39.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), будет больше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

39.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

39.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет равна Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 2%, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.

39.5. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

39.6. Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

40. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- Разрешение на строительство;
- Технико-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;

- Правила страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;
- Сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.

4.1.7. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.8. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.2.6. Застройщик за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) по настоящему Договору в пользу Участника долевого строительства.

41. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

5.13. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

5.14. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.29. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

5.30. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

5.31. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.32. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

42. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок до «30» марта 2017 года.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

6.4.1. **В течение месяца с момента окончания строительства Многоквартирного дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства** об окончании строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

6.4.2. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.4.3. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям**.**

6.4.4. **Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.**

6.4.5. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

6.4.5. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 6.1. настоящего Договора, в том случае, если на эту дату, нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по

указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

6.4.6. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.4.7. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и

обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора**.** Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 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 РФ».

9.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

10.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями 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 РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.3. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована Страховой организацией в пользу Участника долевого строительства, что подтверждается Полисом № _____ от _____, который подается в органы, осуществляющие

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совместно с договором участия в долевом строительстве.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

11.2. Подписанием настоящего **Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.**

11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились, в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район,
пос. Новоселье
ИНН 4725483458, КПП 472501001
р/с 40702810590330001629
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
гор. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810900000000790
БИК 044030790

р/с 40702810510000007671
в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ
в Санкт-Петербурге
г. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810200000000704
БИК 044030704

в лице **ООО «СТН»**, ИНН 7802466494,
КПП 780201001, юр. адрес: 194356,
г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126,
корпус 1, лит. А, пом. 42Н

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»
Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
191186, Санкт-Петербург, наб.кан. Грибоедова д.6/2
лит.А
ИНН 7826685368, КПП 783501001
р/с 40702810009005000287 в **ОАО «АБ «РОССИЯ»**
БИК 044030861, к/с 30101810800000000861 в ГРКЦ
ГУ Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1
к Договору № 21/05-оф4//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «21» мая 2015 года

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 4	**2**	**1**	**1-4; Ф-Я;**	**139,37**	**0,00**	**139,37**

План нежилого помещения

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»

Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 2

к Договору № 21/05-оф4//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «21» мая 2015 года

По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:
- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных и штукатурных работ;
- без электрических плит;
- устройство пожарной сигнализации
- установлены автономные дымовые датчики;
- установлены оконные блоки;
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;
- установлены коммерческие узлы учета расхода горячей и холодной воды;
- установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;
- установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;
- отделка стен согласно проекту;
- произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит заключение договоров с энергоснабжающей организацией на обеспечение Нежилого помещения электроснабжением.

Участник долевого строительства обязан от своего имени и за свой счет подготовить документацию в полном объеме для заключения договора на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией и самостоятельно заключить указанный договор.

В случае необходимости изменения назначения Нежилого помещения, изменения мощности электроснабжения Нежилого помещения и / или других характеристик Нежилого помещения Участник долевого строительства обязан самостоятельно, своими силами и за свой счет:

- разработать необходимый проект,
- согласовать указанный проект с органами государственной власти и власти Санкт-Петербурга, в том числе с органами Санитарно-эпидемиологического надзора и УГПС УВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- выполнить переустройство и / или переоборудование Нежилого помещения;
- обеспечить проведение сертификации энергооборудования,
- получить акт-допуск (разрешение на допуск) на энергооборудование в МТУ Ростехнадзора по СЗФО;
- заключить договор на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией.

В случае самостоятельной замены Участником долевого строительства оконных конструкций, установленных в Нежилом помещении на момент его передачи Участнику долевого строительства, на оконные конструкции, не обеспечивающие постоянного притока воздуха (инфильтрацию), Застройщик не несет ответственности за нарушение условий вентиляции Нежилого помещения по СНИПу, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик	**Участник долевого строительства**
ООО «СТ-Новоселье» в лице ООО «СТН»	**ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»** **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»**
Генеральный директор ООО «СТН»	Генеральный директор
_____ С.В. СТЕПАНОВ	**_____ М.В. БОРОДАТОВА**

ДОГОВОР 21/05-оф5//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье

Дата заключения: «21» мая 2015 года
Место заключения: город Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, **в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01//Нв от «01» сентября 2014 года и доверенности № 12-01/15 от «12» января 2015 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»)**, зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780201001, адрес место нахождения 194356, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126, корпус 1, лит. А, пом. 42Н, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 8 079 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское сельское поселение», ОАО «СевНИИГиМ», у п. Новоселье, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 47:14:0504001:41.**

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) **многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями**, расположенный по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье**. Указанный адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту

долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей государственную экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5;
- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,5.

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади объекта Долевого строительства.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Смотровой лист – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Окончание строительства Многоквартирного дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

Страховая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Европа», ИНН 5025012060, ОГРН 1025003076548, с которой у Застройщика в соответствии со статьей 15.2 федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № 2-141-001-2014 от 06 февраля 2015 года.

Страховой полис – договор страхования ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, оформленный в отношении Объекта долевого участия (Нежилого помещения) в пользу Участника долевого строительства.

43. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является нежилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками:

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь, кв. м.	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв. м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 5	**2**	**1**	**4-8; У-Ю, с примыканием к оси У;**	**115,49**	**0,00**	**115,49**

1.2.1. Указанный номер Нежилого помещения является предварительным номером, присвоенным Нежилому помещению на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом, Нежилому помещению будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Нежилого помещения, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

1.2.3. Расположение Нежилого помещения в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору ***(Приложение № 1).***

1.2.4. Техническое состояние, в котором Нежилое помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью ***(Приложение № 2).***

1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Нежилое помещение), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в п. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области, точное расположение Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) в Многоквартирном доме.

44. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU47511301-283, выдано Местной администрацией муниципального образования Аннинское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области «23» мая 2014 года.

Срок действия разрешения - до «23» августа 2015 года.

- Проектная декларация, официально опубликована в официальном публикаторе в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта - «Кто строит в Петербурге» № 51(231), дата публикации 29 декабря 2014г., страница 15;

- Свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на земельный участок серия 47-АБ № 638419 от 25.11.2013 рег.№ 47-47-21/062/2013-188.

45. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена договора составляет **8 084 300,00 (Восемь миллионов восемьдесят четыре тысячи триста) рублей**. При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства (Нежилого помещения).

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **70 000,00 (Семьдесят тысяч) рублей**.

3.1.2. Цена договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:

- в срок до «30» августа 2015 года – 8 084 300,00 (Восемь миллионов восемьдесят четыре тысячи триста) рублей.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора до срока.

3.2.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

45.3. Цена договора подлежит изменению при следующем условии:

В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в ниже следующем порядке:

45.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), будет больше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

45.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

45.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет равна Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 2%, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.

45.5. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

45.6. Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

46. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- Разрешение на строительство;
- Технико-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;

- Правила страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;
- Сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.

4.1.7. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.8. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.2.6. Застройщик за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) по настоящему Договору в пользу Участника долевого строительства.

47. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

5.15. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

5.16. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.33. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

5.34. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

5.35. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.36. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок до «30» марта 2017 года.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

6.4.1. **В течение месяца с момента окончания строительства Многоквартирного дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства** об окончании строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

6.4.2. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.4.3. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям**.**

6.4.4. **Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.**

6.4.5. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

6.4.5. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 6.1. настоящего Договора, в том случае, если на эту дату, нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика

сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

6.4.6. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.4.7. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку

коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора**.** Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 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 РФ».

9.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

10.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями 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 РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.3. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована Страховой организацией в пользу Участника долевого строительства, что подтверждается Полисом № _____ от _____, который подается в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совместно с договором участия в долевом строительстве.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

11.2. Подписанием настоящего **Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.**

11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились, в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье
ИНН 4725483458, КПП 472501001
р/с 40702810590330001629
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
гор. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810900000000790
БИК 044030790

р/с 40702810510000007671
в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ
в Санкт-Петербурге
г. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810200000000704
БИК 044030704

в лице **ООО «СТН»**, ИНН 7802466494,
КПП 780201001, юр. адрес: 194356,
г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126,
корпус 1, лит. А, пом. 42Н

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»
Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
191186, Санкт-Петербург, наб.кан. Грибоедова д.6/2 лит.А
ИНН 7826685368, КПП 783501001
р/с 40702810009005000287 в **ОАО «АБ «РОССИЯ»**
БИК 044030861, к/с 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1
к Договору № 21/05-оф5//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «21» мая 2015 года

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 5	**2**	**1**	**4-8; У-Ю, с примыканием к оси У;**	**115,49**	**0,00**	**115,49**

План нежилого помещения

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»

Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 2
к Договору № 21/05-оф5//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «21» мая 2015 года

По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:
- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных и штукатурных работ;
- без электрических плит;
- устройство пожарной сигнализации
- установлены автономные дымовые датчики;
- установлены оконные блоки;
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;
- установлены коммерческие узлы учета расхода горячей и холодной воды;
- установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;
- установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;
- отделка стен согласно проекту;
- произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит заключение договоров с энергоснабжающей организацией на обеспечение Нежилого помещения электроснабжением.

Участник долевого строительства обязан от своего имени и за свой счет подготовить документацию в полном объеме для заключения договора на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией и самостоятельно заключить указанный договор.

В случае необходимости изменения назначения Нежилого помещения, изменения мощности электроснабжения Нежилого помещения и / или других характеристик Нежилого помещения Участник долевого строительства обязан самостоятельно, своими силами и за свой счет:

- разработать необходимый проект,
- согласовать указанный проект с органами государственной власти и власти Санкт-Петербурга, в том числе с органами Санитарно-эпидемиологического надзора и УГПС УВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- выполнить переустройство и / или переоборудование Нежилого помещения;
- обеспечить проведение сертификации энергооборудования,
- получить акт-допуск (разрешение на допуск) на энергооборудование в МТУ Ростехнадзора по СЗФО;
- заключить договор на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией.

В случае самостоятельной замены Участником долевого строительства оконных конструкций, установленных в Нежилом помещении на момент его передачи Участнику долевого строительства, на оконные конструкции, не обеспечивающие постоянного притока воздуха (инфильтрацию), Застройщик не несет ответственности за нарушение условий вентиляции Нежилого помещения по СНИПу, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик	**Участник долевого строительства**
ООО «СТ-Новоселье» в лице ООО «СТН»	**ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»** **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»**
Генеральный директор ООО «СТН»	Генеральный директор
_____ С.В. СТЕПАНОВ	**_____ М.В. БОРОДАТОВА**

ДОГОВОР 21/05-оф7//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье

Дата заключения: «21» мая 2015 года
Место заключения: город Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, **в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01//Нв от «01» сентября 2014 года и доверенности № 12-01/15 от «12» января 2015 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»)**, зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780201001, адрес место нахождения 194356, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126, корпус 1, лит. А, пом. 42Н, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 8 079 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское сельское поселение», ОАО «СевНИИГиМ», у п. Новоселье, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 47:14:0504001:41.**

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) **многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями**, расположенный по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье**. Указанный адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту

долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей государственную экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5;
- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,5.

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади объекта Долевого строительства.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Смотровой лист – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Окончание строительства Многоквартирного дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

Страховая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Европа», ИНН 5025012060, ОГРН 1025003076548, с которой у Застройщика в соответствии со статьей 15.2 федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № 2-141-001-2014 от 06 февраля 2015 года.

Страховой полис – договор страхования ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, оформленный в отношении Объекта долевого участия (Нежилого помещения) в пользу Участника долевого строительства.

48. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является нежилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками:

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь, кв. м.	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв. м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 7	**4**	**1**	**18-22; У-Ю, с примыканием к оси У;**	**115,49**	**0,00**	**115,49**

1.2.1. Указанный номер Нежилого помещения является предварительным номером, присвоенным Нежилому помещению на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом, Нежилому помещению будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Нежилого помещения, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

1.2.3. Расположение Нежилого помещения в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору ***(Приложение № 1).***

1.2.4. Техническое состояние, в котором Нежилое помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью ***(Приложение № 2).***

1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Нежилое помещение), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в п. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области, точное расположение Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) в Многоквартирном доме.

49. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU47511301-283, выдано Местной администрацией муниципального образования Аннинское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области «23» мая 2014 года.

Срок действия разрешения - до «23» августа 2015 года.

- Проектная декларация, официально опубликована в официальном публикаторе в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта - «Кто строит в Петербурге» № 51(231), дата публикации 29 декабря 2014г., страница 15;

- Свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на земельный участок серия 47-АБ № 638419 от 25.11.2013 рег.№ 47-47-21/062/2013-188.

50. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена договора составляет **8 084 300,00 (Восемь миллионов восемьдесят четыре тысячи триста) рублей**. При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства (Нежилого помещения).

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **70 000,00 (Семьдесят тысяч) рублей**.

3.1.2. Цена договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:

- в срок до «30» августа 2015 года – 8 084 300,00 (Восемь миллионов восемьдесят четыре тысячи триста) рублей.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора до срока.

3.2.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

50.3. Цена договора подлежит изменению при следующем условии:

В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в ниже следующем порядке:

50.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), будет больше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

50.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

50.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет равна Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 2%, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.

50.5. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

50.6. Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

51. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- Разрешение на строительство;
- Технико-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- Правила страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;

- Сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.

4.1.7. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.8. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.2.6. Застройщик за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) по настоящему Договору в пользу Участника долевого строительства.

52. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

5.17. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии <u>письменного согласия Застройщика</u>, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

5.18. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее

уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.37. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

5.38. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

5.39. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.40. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

53. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок до «30» марта 2017 года.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

6.4.1. **В течение месяца с момента окончания строительства Многоквартирного дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства** об окончании строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

6.4.2. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.4.3. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям**.**

6.4.4. **Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.**

6.4.5. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

6.4.5. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 6.1. настоящего Договора, в том случае, если на эту дату, нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта

долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

6.4.6. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.4.7. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения

настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора**.** Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 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 РФ».

9.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

10.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями 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 РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.3. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована Страховой организацией в пользу Участника долевого строительства, что подтверждается Полисом № _____ от _____, который подается в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совместно с договором участия в долевом строительстве.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

11.2. Подписанием настоящего **Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.**

11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились, в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье
ИНН 4725483458, КПП 472501001
р/с 40702810590330001629
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
гор. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810900000000790
БИК 044030790

р/с 40702810510000007671
в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ
в Санкт-Петербурге
г. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810200000000704
БИК 044030704

в лице **ООО «СТН»**, ИНН 7802466494,
КПП 780201001, юр. адрес: 194356,
г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126,
корпус 1, лит. А, пом. 42Н

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»
Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
191186, Санкт-Петербург, наб.кан. Грибоедова д.6/2 лит.А
ИНН 7826685368, КПП 783501001
р/с 40702810009005000287 в **ОАО «АБ «РОССИЯ»**
БИК 044030861, к/с 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1
к Договору № 21/05-оф7//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «21» мая 2015 года

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 7	**4**	**1**	**18-22; У-Ю, с примыканием к оси У;**	**115,49**	**0,00**	**115,49**

План нежилого помещения

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»

Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 2
к Договору № 21/05-оф7//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «21» мая 2015 года

По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:
- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных и штукатурных работ;
- без электрических плит;
- устройство пожарной сигнализации
- установлены автономные дымовые датчики;
- установлены оконные блоки;
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;
- установлены коммерческие узлы учета расхода горячей и холодной воды;
- установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;
- установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;
- отделка стен согласно проекту;
- произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит заключение договоров с энергоснабжающей организацией на обеспечение Нежилого помещения электроснабжением.

Участник долевого строительства обязан от своего имени и за свой счет подготовить документацию в полном объеме для заключения договора на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией и самостоятельно заключить указанный договор.

В случае необходимости изменения назначения Нежилого помещения, изменения мощности электроснабжения Нежилого помещения и / или других характеристик Нежилого помещения Участник долевого строительства обязан самостоятельно, своими силами и за свой счет:

- разработать необходимый проект,
- согласовать указанный проект с органами государственной власти и власти Санкт-Петербурга, в том числе с органами Санитарно-эпидемиологического надзора и УГПС УВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- выполнить переустройство и / или переоборудование Нежилого помещения;
- обеспечить проведение сертификации энергооборудования,
- получить акт-допуск (разрешение на допуск) на энергооборудование в МТУ Ростехнадзора по СЗФО;
- заключить договор на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией.

В случае самостоятельной замены Участником долевого строительства оконных конструкций, установленных в Нежилом помещении на момент его передачи Участнику долевого строительства, на оконные конструкции, не обеспечивающие постоянного притока воздуха (инфильтрацию), Застройщик не несет ответственности за нарушение условий вентиляции Нежилого помещения по СНИПу, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик	**Участник долевого строительства**
ООО «СТ-Новоселье» в лице ООО «СТН»	**ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»** **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»**
Генеральный директор ООО «СТН»	Генеральный директор
_____ С.В. СТЕПАНОВ	**_____ М.В. БОРОДАТОВА**

ДОГОВОР 21/05-оф8//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье

Дата заключения: «21» мая 2015 года
Место заключения: город Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, **в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01//Нв от «01» сентября 2014 года и доверенности № 12-01/15 от «12» января 2015 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»)**, зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780201001, адрес место нахождения 194356, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126, корпус 1, лит. А, пом. 42Н, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 8 079 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское сельское поселение», ОАО «СевНИИГиМ», у п. Новоселье, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 47:14:0504001:41.**

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) **многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями**, расположенный по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье**. Указанный адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей государственную экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5;
- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,5.

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади объекта Долевого строительства.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Смотровой лист – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Окончание строительства Многоквартирного дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

Страховая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Европа», ИНН 5025012060, ОГРН 1025003076548, с которой у Застройщика в соответствии со статьей 15.2 федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № 2-141-001-2014 от 06 февраля 2015 года.

Страховой полис – договор страхования ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, оформленный в отношении Объекта долевого участия (Нежилого помещения) в пользу Участника долевого строительства.

54. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим

Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является нежилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками:

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь, кв. м.	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв. м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 8	**4**	**1**	**22-25; Ф-Я;**	**139,37**	**0,00**	**139,37**

1.2.1. Указанный номер Нежилого помещения является предварительным номером, присвоенным Нежилому помещению на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом, Нежилому помещению будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Нежилого помещения, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

1.2.3. Расположение Нежилого помещения в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору ***(Приложение № 1).***

1.2.4. Техническое состояние, в котором Нежилое помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью ***(Приложение № 2).***

1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Нежилое помещение), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в п. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области, точное расположение Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) в Многоквартирном доме.

55. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU47511301-283, выдано Местной администрацией муниципального образования Аннинское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области «23» мая 2014 года.

Срок действия разрешения - до «23» августа 2015 года.

- Проектная декларация, официально опубликована в официальном публикаторе в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта - «Кто строит в Петербурге» № 51(231), дата публикации 29 декабря 2014г., страница 15;
- Свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на земельный участок серия 47-АБ № 638419 от 25.11.2013 рег.№ 47-47-21/062/2013-188.

56. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена договора составляет **9 755 900,00 (Девять миллионов семьсот пятьдесят пять тысяч девятьсот) рублей**.

При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства (Нежилого помещения).

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **70 000,00 (Семьдесят тысяч) рублей**.

3.1.2. Цена договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:

- в срок до «30» августа 2015 года – 9 755 900,00 (Девять миллионов семьсот пятьдесят пять тысяч девятьсот) рублей.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора до срока.

3.2.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

56.3. Цена договора подлежит изменению при следующем условии:

В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в ниже следующем порядке:

56.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), будет <u>больше</u> Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

56.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет <u>меньше</u> Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

56.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет <u>равна</u> Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 2%, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.

56.5. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

56.6. Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

57. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- Разрешение на строительство;
- Технико-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- Правила страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;
- Сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.

4.1.7. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.8. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.2.6. Застройщик за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) по настоящему Договору в пользу Участника долевого строительства.

58. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

5.19. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

5.20. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.41. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

5.42. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

5.43. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.44. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

59. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок до «30» марта 2017 года.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

6.4.1. **В течение месяца с момента окончания строительства Многоквартирного дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства** об окончании строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

6.4.2. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.4.3. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям**.**

6.4.4. **Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.**

6.4.5. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

6.4.5. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 6.1. настоящего Договора, в том случае, если на эту дату, нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по

указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

6.4.6. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.4.7. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и

обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора**.** Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 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 РФ».

9.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

10.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями 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 РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.3. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована Страховой организацией в пользу Участника долевого строительства, что подтверждается Полисом № _____ от _____, который подается в органы, осуществляющие

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совместно с договором участия в долевом строительстве.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

11.2. Подписанием настоящего **Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.**

11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились, в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район,
пос. Новоселье
ИНН 4725483458, КПП 472501001
р/с 40702810590330001629
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
гор. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810900000000790
БИК 044030790

р/с 40702810510000007671
в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ
в Санкт-Петербурге
г. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810200000000704
БИК 044030704

в лице **ООО «СТН»**, ИНН 7802466494,
КПП 780201001, юр. адрес: 194356,
г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126,
корпус 1, лит. А, пом. 42Н

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»
Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
191186, Санкт-Петербург, наб.кан. Грибоедова д.6/2
лит.А
ИНН 7826685368, КПП 783501001
р/с 40702810009005000287 в **ОАО «АБ «РОССИЯ»**
БИК 044030861, к/с 30101810800000000861 в ГРКЦ
ГУ Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 642 83 71

Приложение № 1
к Договору № 21/05-оф8//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «21» мая 2015 года

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 8	**4**	**1**	**22-25; Ф-Я;**	**139,37**	**0,00**	**139,37**

План нежилого помещения

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»

Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 642 83 71

Приложение № 2
к Договору № 21/05-оф8//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «21» мая 2015 года

По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:
- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных и штукатурных работ;
- без электрических плит;
- устройство пожарной сигнализации
- установлены автономные дымовые датчики;
- установлены оконные блоки;
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;
- установлены коммерческие узлы учета расхода горячей и холодной воды;
- установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;
- установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;
- отделка стен согласно проекту;
- произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит заключение договоров с энергоснабжающей организацией на обеспечение Нежилого помещения электроснабжением.

Участник долевого строительства обязан от своего имени и за свой счет подготовить документацию в полном объеме для заключения договора на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией и самостоятельно заключить указанный договор.

В случае необходимости изменения назначения Нежилого помещения, изменения мощности электроснабжения Нежилого помещения и / или других характеристик Нежилого помещения Участник долевого строительства обязан самостоятельно, своими силами и за свой счет:
- разработать необходимый проект,
- согласовать указанный проект с органами государственной власти и власти Санкт-Петербурга, в том числе с органами Санитарно-эпидемиологического надзора и УГПС УВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- выполнить переустройство и / или переоборудование Нежилого помещения;
- обеспечить проведение сертификации энергооборудования,
- получить акт-допуск (разрешение на допуск) на энергооборудование в МТУ Ростехнадзора по СЗФО;
- заключить договор на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией.

В случае самостоятельной замены Участником долевого строительства оконных конструкций, установленных в Нежилом помещении на момент его передачи Участнику долевого строительства, на оконные конструкции, не обеспечивающие постоянного притока воздуха (инфильтрацию), Застройщик не несет ответственности за нарушение условий вентиляции Нежилого помещения по СНИПу, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик	**Участник долевого строительства**
ООО «СТ-Новоселье» в лице ООО «СТН»	**ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»** **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»**
Генеральный директор ООО «СТН»	Генеральный директор
_____ С.В. СТЕПАНОВ	**_____ М.В. БОРОДАТОВА**

ДОГОВОР 21/05-оф9//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье

Дата заключения: «21» мая 2015 года
Место заключения: город Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, **в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01//Нв от «01» сентября 2014 года и доверенности № 12-01/15 от «12» января 2015 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»)**, зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780201001, адрес место нахождения 194356, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126, корпус 1, лит. А, пом. 42Н, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 8 079 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское сельское поселение», ОАО «СевНИИГиМ», у п. Новоселье, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 47:14:0504001:41.**

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) **многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями**, расположенный по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье**. Указанный адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту

долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей государственную экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5;
- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,5.

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади объекта Долевого строительства.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Смотровой лист – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Окончание строительства Многоквартирного дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

Страховая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Европа», ИНН 5025012060, ОГРН 1025003076548, с которой у Застройщика в соответствии со статьей 15.2 федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № 2-141-001-2014 от 06 февраля 2015 года.

Страховой полис – договор страхования ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, оформленный в отношении Объекта долевого участия (Нежилого помещения) в пользу Участника долевого строительства.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является нежилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками:

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь, кв. м.	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв. м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 9	**4**	**1**	**24-25, с примыканием к оси 24; М-С;**	**79,84**	**0,00**	**79,84**

1.2.1. Указанный номер Нежилого помещения является предварительным номером, присвоенным Нежилому помещению на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом, Нежилому помещению будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Нежилого помещения, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

1.2.3. Расположение Нежилого помещения в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору ***(Приложение № 1).***

1.2.4. Техническое состояние, в котором Нежилое помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью ***(Приложение № 2).***

1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Нежилое помещение), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в п. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области, точное расположение Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) в Многоквартирном доме.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU47511301-283, выдано Местной администрацией муниципального образования Аннинское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области «23» мая 2014 года.

Срок действия разрешения - до «23» августа 2015 года.

- Проектная декларация, официально опубликована в официальном публикаторе в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта - «Кто строит в Петербурге» № 51(231), дата публикации 29 декабря 2014г., страница 15;

- Свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на земельный участок серия 47-АБ № 638419 от 25.11.2013 рег.№ 47-47-21/062/2013-188.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена договора составляет **5 588 800,00 (Пять миллионов пятьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот) рублей**.

При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства (Нежилого помещения).

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **70 000,00 (Семьдесят тысяч) рублей**.

3.1.2. Цена договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:

- в срок до «30» августа 2015 года – 5 588 800,00 (Пять миллионов пятьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот) рублей.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора до срока.

3.2.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.3. Цена договора подлежит изменению при следующем условии:

В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в ниже следующем порядке:

3.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), будет больше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

3.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

3.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет равна Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 2%, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.

3.5. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.6. Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- Разрешение на строительство;
- Технико-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- Правила страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;

- Сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.

4.1.7. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.8. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.2.6. Застройщик за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) по настоящему Договору в пользу Участника долевого строительства.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее

уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.5. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

5.6. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

5.7. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.8. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок до «30» марта 2017 года.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

6.4.1. **В течение месяца с момента окончания строительства Многоквартирного дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства** об окончании строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

6.4.2. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.4.3. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям**.**

6.4.4. **Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.**

6.4.5. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

6.4.5. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 6.1. настоящего Договора, в том случае, если на эту дату, нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта

долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

6.4.6. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.4.7. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или

уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора**.** Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 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 РФ».

9.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

10.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями 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 РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.3. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована Страховой организацией в пользу Участника долевого строительства, что подтверждается Полисом № _____ от _____, который подается в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совместно с договором участия в долевом строительстве.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

11.2. Подписанием настоящего **Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.**

11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились, в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье
ИНН 4725483458, КПП 472501001
р/с 40702810590330001629
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
гор. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810900000000790
БИК 044030790

р/с 40702810510000007671
в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ
в Санкт-Петербурге
г. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810200000000704
БИК 044030704

в лице **ООО «СТН»**, ИНН 7802466494,
КПП 780201001, юр. адрес: 194356,
г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126,
корпус 1, лит. А, пом. 42Н

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»
Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
191186, Санкт-Петербург, наб.кан. Грибоедова д.6/2 лит.А
ИНН 7826685368, КПП 783501001
р/с 40702810009005000287 в **ОАО «АБ «РОССИЯ»**
БИК 044030861, к/с 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 642 83 71

Приложение № 1
к Договору № 21/05-оф9//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «21» мая 2015 года

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 9	**4**	**1**	**24-25, с примыканием к оси 24; М-С;**	**79,84**	**0,00**	**79,84**

План нежилого помещения

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»

Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 2
к Договору № 21/05-оф9//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «21» мая 2015 года

По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:
- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных и штукатурных работ;
- без электрических плит;
- устройство пожарной сигнализации
- установлены автономные дымовые датчики;
- установлены оконные блоки;
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;
- установлены коммерческие узлы учета расхода горячей и холодной воды;
- установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;
- установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;
- отделка стен согласно проекту;
- произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит заключение договоров с энергоснабжающей организацией на обеспечение Нежилого помещения электроснабжением.

Участник долевого строительства обязан от своего имени и за свой счет подготовить документацию в полном объеме для заключения договора на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией и самостоятельно заключить указанный договор.

В случае необходимости изменения назначения Нежилого помещения, изменения мощности электроснабжения Нежилого помещения и / или других характеристик Нежилого помещения Участник долевого строительства обязан самостоятельно, своими силами и за свой счет:

- разработать необходимый проект,
- согласовать указанный проект с органами государственной власти и власти Санкт-Петербурга, в том числе с органами Санитарно-эпидемиологического надзора и УГПС УВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- выполнить переустройство и / или переоборудование Нежилого помещения;
- обеспечить проведение сертификации энергооборудования,
- получить акт-допуск (разрешение на допуск) на энергооборудование в МТУ Ростехнадзора по СЗФО;
- заключить договор на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией.

В случае самостоятельной замены Участником долевого строительства оконных конструкций, установленных в Нежилом помещении на момент его передачи Участнику долевого строительства, на оконные конструкции, не обеспечивающие постоянного притока воздуха (инфильтрацию), Застройщик не несет ответственности за нарушение условий вентиляции Нежилого помещения по СНИПу, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик	**Участник долевого строительства**
ООО «СТ-Новоселье» в лице ООО «СТН»	**ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»** **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»**
Генеральный директор ООО «СТН»	Генеральный директор
_____ С.В. СТЕПАНОВ	**_____ М.В. БОРОДАТОВА**

ДОГОВОР 21/05-оф10//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье

Дата заключения: «21» мая 2015 года
Место заключения: город Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, **в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01//Нв от «01» сентября 2014 года и доверенности № 12-01/15 от «12» января 2015 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»)**, зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780201001, адрес место нахождения 194356, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126, корпус 1, лит. А, пом. 42Н, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 8 079 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское сельское поселение», ОАО «СевНИИГиМ», у п. Новоселье, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 47:14:0504001:41.**

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) **многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями**, расположенный по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье**. Указанный адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту

долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей государственную экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5;
- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,5.

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади объекта Долевого строительства.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Смотровой лист – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Окончание строительства Многоквартирного дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

Страховая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Европа», ИНН 5025012060, ОГРН 1025003076548, с которой у Застройщика в соответствии со статьей 15.2 федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № 2-141-001-2014 от 06 февраля 2015 года.

Страховой полис – договор страхования ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, оформленный в отношении Объекта долевого участия (Нежилого помещения) в пользу Участника долевого строительства.

7. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является нежилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками:

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь, кв. м.	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв. м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 10	**5**	**1**	**24-25, с примыканием к оси 24; Ж-М;**	**79,84**	**0,00**	**79,84**

1.2.1. Указанный номер Нежилого помещения является предварительным номером, присвоенным Нежилому помещению на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом, Нежилому помещению будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Нежилого помещения, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

1.2.3. Расположение Нежилого помещения в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору ***(Приложение № 1).***

1.2.4. Техническое состояние, в котором Нежилое помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью ***(Приложение № 2).***

1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Нежилое помещение), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в п. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области, точное расположение Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) в Многоквартирном доме.

8. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU47511301-283, выдано Местной администрацией муниципального образования Аннинское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области «23» мая 2014 года.

Срок действия разрешения - до «23» августа 2015 года.

- Проектная декларация, официально опубликована в официальном публикаторе в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта - «Кто строит в Петербурге» № 51(231), дата публикации 29 декабря 2014г., страница 15;

- Свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на земельный участок серия 47-АБ № 638419 от 25.11.2013 рег.№ 47-47-21/062/2013-188.

9. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена договора составляет **5 588 800,00 (Пять миллионов пятьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот) рублей**.

При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства (Нежилого помещения).

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **70 000,00 (Семьдесят тысяч) рублей**.

3.1.2. Цена договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:

- в срок до «30» августа 2015 года – 5 588 800,00 (Пять миллионов пятьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот) рублей.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора до срока.

3.2.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

9.3. Цена договора подлежит изменению при следующем условии:

В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в ниже следующем порядке:

9.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), будет <u>больше</u> Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

9.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет <u>меньше</u> Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

9.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет <u>равна</u> Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 2%, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.

9.5. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

9.6. Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

10. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- Разрешение на строительство;
- Технико-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- Правила страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;

- Сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.

4.1.7. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.8. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.2.6. Застройщик за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) по настоящему Договору в пользу Участника долевого строительства.

11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

5.3. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

5.4. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее

уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.9. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

5.10. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

5.11. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.12. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

12. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок до «30» марта 2017 года.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

6.4.1. **В течение месяца с момента окончания строительства Многоквартирного дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства** об окончании строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

6.4.2. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.4.3. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям**.**

6.4.4. **Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.**

6.4.5. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

6.4.5. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 6.1. настоящего Договора, в том случае, если на эту дату, нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта

долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

6.4.6. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.4.7. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или

уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора**.** Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 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 РФ».

9.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

10.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями 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 РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.3. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована Страховой организацией в пользу Участника долевого строительства, что подтверждается Полисом № _____ от _____, который подается в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совместно с договором участия в долевом строительстве.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

11.2. Подписанием настоящего **Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.**

11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились, в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье
ИНН 4725483458, КПП 472501001
р/с 40702810590330001629
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
гор. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810900000000790
БИК 044030790

р/с 40702810510000007671
в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ
в Санкт-Петербурге
г. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810200000000704
БИК 044030704

в лице **ООО «СТН»**, ИНН 7802466494,
КПП 780201001, юр. адрес: 194356,
г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126,
корпус 1, лит. А, пом. 42Н

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»
Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
191186, Санкт-Петербург, наб.кан. Грибоедова д.6/2 лит.А
ИНН 7826685368, КПП 783501001
р/с 40702810009005000287 в **ОАО «АБ «РОССИЯ»**
БИК 044030861, к/с 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 642 83 71

Приложение № 1
к Договору № 21/05-оф10//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «21» мая 2015 года

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис 10	**5**	**1**	**24-25, с примыканием к оси 24; Ж-М;**	**79,84**	**0,00**	**79,84**

План нежилого помещения

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»

Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 2
к Договору № 21/05-оф10//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «21» мая 2015 года

По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:
- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных и штукатурных работ;
- без электрических плит;
- устройство пожарной сигнализации
- установлены автономные дымовые датчики;
- установлены оконные блоки;
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;
- установлены коммерческие узлы учета расхода горячей и холодной воды;
- установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;
- установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;
- отделка стен согласно проекту;
- произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит заключение договоров с энергоснабжающей организацией на обеспечение Нежилого помещения электроснабжением.

Участник долевого строительства обязан от своего имени и за свой счет подготовить документацию в полном объеме для заключения договора на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией и самостоятельно заключить указанный договор.

В случае необходимости изменения назначения Нежилого помещения, изменения мощности электроснабжения Нежилого помещения и / или других характеристик Нежилого помещения Участник долевого строительства обязан самостоятельно, своими силами и за свой счет:

- разработать необходимый проект,
- согласовать указанный проект с органами государственной власти и власти Санкт-Петербурга, в том числе с органами Санитарно-эпидемиологического надзора и УГПС УВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- выполнить переустройство и / или переоборудование Нежилого помещения;
- обеспечить проведение сертификации энергооборудования,
- получить акт-допуск (разрешение на допуск) на энергооборудование в МТУ Ростехнадзора по СЗФО;
- заключить договор на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией.

В случае самостоятельной замены Участником долевого строительства оконных конструкций, установленных в Нежилом помещении на момент его передачи Участнику долевого строительства, на оконные конструкции, не обеспечивающие постоянного притока воздуха (инфильтрацию), Застройщик не несет ответственности за нарушение условий вентиляции Нежилого помещения по СНИПу, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик	**Участник долевого строительства**
ООО «СТ-Новоселье» в лице ООО «СТН»	**ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»** **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»**
Генеральный директор ООО «СТН»	Генеральный директор
_____ С.В. СТЕПАНОВ	**_____ М.В. БОРОДАТОВА**

ДОГОВОР 21/05-оф11//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье

Дата заключения: «21» мая 2015 года
Место заключения: город Санкт-Петербург

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, **в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01//Нв от «01» сентября 2014 года и доверенности № 12-01/15 от «12» января 2015 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»)**, зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780201001, адрес место нахождения 194356, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126, корпус 1, лит. А, пом. 42Н, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 8 079 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Аннинское сельское поселение», ОАО «СевНИИГиМ», у п. Новоселье, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 47:14:0504001:41.**

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) **многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями**, расположенный по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье**. Указанный адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту

долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей государственную экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5;
- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,5.

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади объекта Долевого строительства.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Смотровой лист – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Окончание строительства Многоквартирного дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

Страховая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Европа», ИНН 5025012060, ОГРН 1025003076548, с которой у Застройщика в соответствии со статьей 15.2 федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № 2-141-001-2014 от 06 февраля 2015 года.

Страховой полис – договор страхования ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, оформленный в отношении Объекта долевого участия (Нежилого помещения) в пользу Участника долевого строительства.

13. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является нежилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками:

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь, кв. м.	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв. м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис11	**5**	**1**	**20-25; А-В;**	**105,64**	**0,00**	**105,64**

1.2.1. Указанный номер Нежилого помещения является предварительным номером, присвоенным Нежилому помещению на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом, Нежилому помещению будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Нежилого помещения, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

1.2.3. Расположение Нежилого помещения в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору ***(Приложение № 1).***

1.2.4. Техническое состояние, в котором Нежилое помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью ***(Приложение № 2).***

1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Нежилое помещение), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в п. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области, точное расположение Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) в Многоквартирном доме.

14. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № RU47511301-283, выдано Местной администрацией муниципального образования Аннинское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области «23» мая 2014 года.

Срок действия разрешения - до «23» августа 2015 года.

- Проектная декларация, официально опубликована в официальном публикаторе в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта - «Кто строит в Петербурге» № 51(231), дата публикации 29 декабря 2014г., страница 15;

- Свидетельство о государственной регистрации права частной собственности на земельный участок серия 47-АБ № 638419 от 25.11.2013 рег.№ 47-47-21/062/2013-188.

15. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена договора составляет **7 394 800,00 (Семь миллионов триста девяносто четыре тысячи восемьсот) рублей**.

При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) и Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства (Нежилого помещения).

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **70 000,00 (Семьдесят тысяч) рублей**.

3.1.2. Цена договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:

- в срок до «30» августа 2015 года – 7 394 800,00 (Семь миллионов триста девяносто четыре тысячи восемьсот) рублей.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора до срока.

3.2.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

15.3. Цена договора подлежит изменению при следующем условии:

В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в ниже следующем порядке:

15.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), будет больше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

15.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительного соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

15.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет равна Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 2%, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.

15.5. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

15.6. Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

16. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- Разрешение на строительство;
- Технико-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- Правила страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;

- Сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.

4.1.7. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.8. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.2.6. Застройщик за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) по настоящему Договору в пользу Участника долевого строительства.

17. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

5.5. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

5.6. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее

уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.13. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

5.14. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

5.15. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.16. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

18. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок до «30» марта 2017 года.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

6.4.1. **В течение месяца с момента окончания строительства Многоквартирного дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства** об окончании строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

6.4.2. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.4.3. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям**.**

6.4.4. **Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.**

6.4.5. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

6.4.5. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 6.1. настоящего Договора, в том случае, если на эту дату, нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта

долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

6.4.6. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.4.7. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или

уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора**.** Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 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 РФ».

9.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

10.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями 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 РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.3. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована Страховой организацией в пользу Участника долевого строительства, что подтверждается Полисом № _____ от _____, который подается в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совместно с договором участия в долевом строительстве.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

11.2. Подписанием настоящего **Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.**

11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились, в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

11.8. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье
ИНН 4725483458, КПП 472501001
р/с 40702810590330001629
в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
гор. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810900000000790
БИК 044030790

р/с 40702810510000007671
в ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ
в Санкт-Петербурге
г. Санкт-Петербург
кор. счет 30101810200000000704
БИК 044030704

в лице **ООО «СТН»**, ИНН 7802466494,
КПП 780201001, юр. адрес: 194356,
г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 126,
корпус 1, лит. А, пом. 42Н

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»
Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
191186, Санкт-Петербург, наб.кан. Грибоедова д.6/2 лит.А
ИНН 7826685368, КПП 783501001
р/с 40702810009005000287 в **ОАО «АБ «РОССИЯ»**
БИК 044030861, к/с 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 642 83 71

Приложение № 1
к Договору № 21/05-оф11//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «21» мая 2015 года

Номер нежилого помещения	Секция	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Офис11	**5**	**1**	**20-25; А-В;**	**105,64**	**0,00**	**105,64**

План нежилого помещения

Застройщик

ООО «СТ-Новоселье»
в лице ООО «СТН»

Генеральный директор
ООО «СТН»

_____ С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Генеральный директор

_____ М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 2
к Договору № 21/05-оф11//Нв3
участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район,
МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
от «21» мая 2015 года

По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:
- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных и штукатурных работ;
- без электрических плит;
- устройство пожарной сигнализации
- установлены автономные дымовые датчики;
- установлены оконные блоки;
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;
- установлены коммерческие узлы учета расхода горячей и холодной воды;
- установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;
- установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;
- отделка стен согласно проекту;
- произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит заключение договоров с энергоснабжающей организацией на обеспечение Нежилого помещения электроснабжением.

Участник долевого строительства обязан от своего имени и за свой счет подготовить документацию в полном объеме для заключения договора на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией и самостоятельно заключить указанный договор.

В случае необходимости изменения назначения Нежилого помещения, изменения мощности электроснабжения Нежилого помещения и / или других характеристик Нежилого помещения Участник долевого строительства обязан самостоятельно, своими силами и за свой счет:

- разработать необходимый проект,
- согласовать указанный проект с органами государственной власти и власти Санкт-Петербурга, в том числе с органами Санитарно-эпидемиологического надзора и УГПС УВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- выполнить переустройство и / или переоборудование Нежилого помещения;
- обеспечить проведение сертификации энергооборудования,
- получить акт-допуск (разрешение на допуск) на энергооборудование в МТУ Ростехнадзора по СЗФО;
- заключить договор на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией.

В случае самостоятельной замены Участником долевого строительства оконных конструкций, установленных в Нежилом помещении на момент его передачи Участнику долевого строительства, на оконные конструкции, не обеспечивающие постоянного притока воздуха (инфильтрацию), Застройщик не несет ответственности за нарушение условий вентиляции Нежилого помещения по СНИПу, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик	**Участник долевого строительства**
ООО «СТ-Новоселье» в лице ООО «СТН»	**ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»** **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»**
Генеральный директор ООО «СТН»	Генеральный директор
_____ С.В. СТЕПАНОВ	**_____ М.В. БОРОДАТОВА**