

РосЭкспертОценка

ОТЧЕТ № 17-Н от 23 марта 2017года

Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, д. 352, лит. А)

Заказчик : ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.»

ЗПИФ недвижимости

«ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург

2017год

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором №6/УК от 01 сентября 2014 года между ООО «РосЭкспертОценка» и ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» выполнены работы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, д. 352, лит. А). Оценка проведена в соответствии с 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. На основании полученной информации, анализа рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов и в связи с незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложения на рынке коммерческой недвижимости в г. Санкт-Петербурге, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на рынке, Оценщик считает правильным оставить стоимости объектов оценки на прежнем уровне. Оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость объектов долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, д. 352, лит. А) на дату оценки 19 марта 2017 года составляет 48 204 000,00 (Сорок восемь миллионов двести четыре тысячи) рублей, в том числе пообъектно:

№ п/п	(Строит)	Этаж	Общая проектная Площадь (м.кв.)	Стоимость объекта Оценки в руб.
N15		3	84,92	5 095 200,00
N16		3	131,28	7 875 600,00
N17		3	31,57	3 094 200,00
N18		3	73,91	4 434 600,00
N19		3	58,18	3 490 800,00
N43		3	44,7	2 682 000,00
N44		3	83,71	5 022 600,00
N45		3	53,31	3 198 600,00
N46		3	54,77	3 286 200,00
N47		3	45,12	2 707 200,00
N48		3	49,78	2 926 800,00
N49		3	73,17	4 390 200,00
Итого			808,4	48 204 000,00

Настоящее письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями.

С уважением,

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»:



С. Алексеев

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	6
1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	7
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	9
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	12
2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	15
3.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2016Г	28
4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	35
5. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ	39
6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	43
7.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	43
7.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	45
7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	46
8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
8.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
8.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	49

8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.....	54
10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ	54
11. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	55

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором №6/УК от 01 сентября 2014 года между ООО «РосЭкспертОценка» и ООО «УК «ДОХОДЬ» «ДУ» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» выполнены работы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, д. 352, лит. А).

На основании полученной информации, анализа рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов, оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость объектов долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, д. 352, лит. А) на дату оценки 19 сентября 2016 года составляет 48 204 000,00 (Сорок восемь миллионов двести четыре тысячи) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения работ по оценке недвижимого имущества по состоянию на 19 марта 2017 года является договор оценки №6/УК от 01 сентября 2014 года между ООО «РосЭкспертОценка» и ООО «УК «ДОХОДЬ» «ДУ» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость».

Объект оценки — Недвижимое имущество: объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, д. 352, лит. А)

Имущественные права на объект оценки: Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса 08/08-Н15//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н16//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н17//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н18//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н19//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н19//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н43//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н44//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н45//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н46//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н47//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н48//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н49//Ск от «08» августа 2016 года.

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.
Переоценка объекта оценки, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость».

Вид определяемой стоимости - рыночная.

Дата оценки - оценка произведена по состоянию на 19 марта 2017 года.

Срок проведения оценки - с 16.03.2017 по 21.03.2017 года

Дата составления отчета — 23 марта 2017 года.

Допущения и ограничения.

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

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

1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЬ — 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; 191186, г. Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 6/2, лит. А.

Оценщик

Александр 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.

Подпис от 29.11.2016г. 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: с 01.12.2016г. по 30.11.2017г.

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 3010180100000000723, 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 № 0616 PL 000015 от 13 мая 2016 года, период страхования: с 16.05.2016 г. по 15.05.2017 г.).

К проведению настоящей оценки не привлекались иные специалисты, организации и предприятия, кроме указанных в настоящем Отчете.

1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Назначение оценки

Оценка объекта оценки для включения в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость».

Цель оценки

На основании договора оценки №6/УК от 1 сентября 2014 года между ООО «УК «ДОХОДЬ» «Д У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость», и ООО «РосЭкспертОценка» (Оценщиком).

Цель оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки.

Для целей настоящей оценки рассматривается рыночная стоимость товаров и услуг.

Под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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;
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Процедура оценки

Существенным элементом проведения достоверной оценки является выработка тщательного, последовательного подхода к решению поставленной задачи. Такой подход помогает избежать упущений в получении необходимых фактов и выработке заключения.

Работа проводилась по следующим основным направлениям:

- Согласование целей и задач оценки объекта,
- Изучение документов, представленных Заказчиком.

Проведение расчетов, анализ полученных результатов и написание отчета.

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 заказателем ООО «РосЭкспертОценка» были использованы данные, приведенные в таблице 261:

№ п/п	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки – Масштабные характеристики – Характеристики местоположения объекта – Физическое состояние объекта – Информация о собственности – Сведения о наличии/отсутствии обременения	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.sadpt.spb.ru ; Материалы информационных агентств АК&Б, Росбизнесконсалтинг, «Экономическая экспертиза группы», информационно-аналитическая группа «Олимп», журналов «Эксперт», «Итоги», «Истина», «Донесен», газет «Коммерсант», «Финансирование России», Бизнес-консалтинг — Агентство недвижимости «Бизар»
3	Информация о состоянии и перспективах развития рынка	Аналитическая информация ООО «Центр оценки и

	недвижимости (земельных участков) Санкт-Петербурга	информация Санкт-Петербурга, ГУИОН КУГИ Администрации СПб Газеты и журналы: «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень Недвижимости», «Коммерческая недвижимость», Агентства недвижимости: «Аланиядр Недвижимость», «Бюро», «Адрес», «Партнер плюс», «Эксперт ООЮ», «Парклайт и др.
4	Информация об объектах анализа, используемая при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода	Информационные издания «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень недвижимости», Материалы Интернет-порталов www.ap.ru , www.etat.spb.ru , www.ami.ru и др.

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Договоры участия в долевом строительстве жилого комплекса 08/08-Н15//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н16//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н17//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н18//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н19//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н19//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н43//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н44//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н45//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н46//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н47//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н48//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н49//Ск от «08» августа 2016 года.

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

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями 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 рыночная стоимость имущества.

Рыночная стоимость в контексте Федерального стандарта оценки (ФСО №2) определяется следующим образом:

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ– наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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;
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость в контексте Федерального стандарта оценки (ФСО №2) определяется следующим образом:

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ– наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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;
- 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:

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.

наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования, аренда, ипотека, сервитуты.

- Объектом оценки может выступать обязательственное право (право требования) одного лица или группы лиц (кредитора или кредиторов) по обязательству другого лица или группы лиц (должника или должников) в совершении либо не совершении определенных действий в силу договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, определенных гражданским законодательством. Оценка стоимости имущественных прав может быть рекомендована для эффективного управления активами предприятия, в том числе для определения наиболее выгодных путей их реализации.

Сведения об обременениях объекта оценки. Доверительное управление после регистрации в ЕГРП.

2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположен: г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, лит. А.



Рис.1Приморское шоссе, дом 352, лит. А, участок

В настоящее время участок свободен от застройки. Площадь участка - 5395,0 кв.м.;

Ближайшие станции метро:

М Комендантский проспект (27891 метр)

М Старая Деревня (28756 метров)

М Парнас (29577 метров)

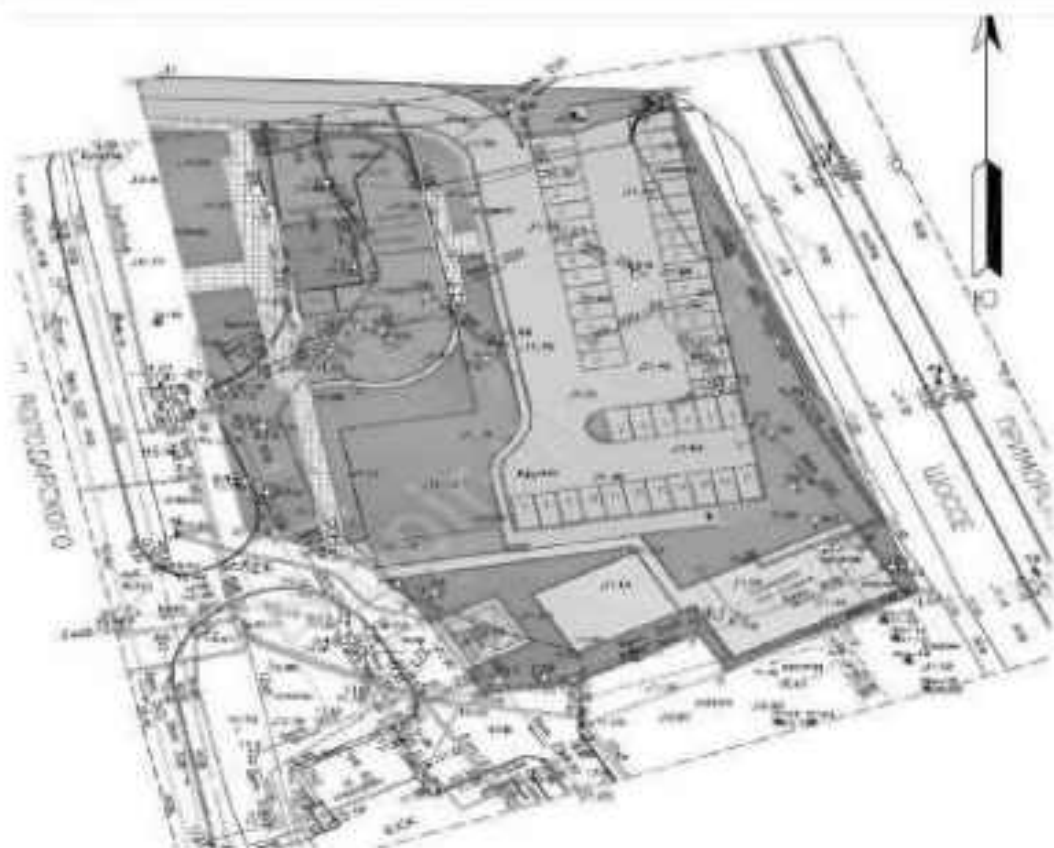


рис.2Приморское шоссе, дом 352, лит. А.

Правовая характеристика

Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешённое использование: для размещения жилого дома (жилых домов).

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ

Краткий обзор макроэкономической ситуации и анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта

При написании раздела использована информация сайта Министерства экономического развития Российской Федерации (Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-декабре 2016 года»)¹

При анализе влияния макроэкономической ситуации в стране на рынок недвижимости необходимо учитывать, что недвижимость, особенно коммерческая, обладает низкой эластичностью предложения и спроса по цене. Более того, рынок недвижимости достаточно инертен, поэтому влияние изменения макроэкономических факторов на рассматриваемый рынок, как правило, опосредованное и отложенное (в наибольшей степени это касается рынка купли-продаж, спрос на рынке аренды более эластичен).

Представленные в таблице данные свидетельствуют о замедлении роста российской экономики за январь – декабрь 2016 года, ВВП с исключением сезонного и календарного факторов ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Сокращение экономики обусловлено негативной динамикой в добыче полезных ископаемых, строительстве, розничной торговли и платных услуг населению. Позитивными стали итоги месяца для обрабатывающих производств и сельского хозяйства. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля. Объем ВВП России за 2016г., по первой оценке, составил в текущих ценах 85880,6 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2015г. составил 99,8%. Индекс-дефлятор ВВП за 2016г. по отношению к ценам 2015г. составил 103,4%.

Следует также отметить, что замедление потребительской активности населения в связи со снижением уровня реальной заработной платы и реальных располагаемых денежных доходов населения является не менее существенной причиной сокращения объемов ВВП. Объемы работ по виду деятельности «Строительство» за рассматриваемый период также показывают негативную динамику. Средняя цена на нефть в апреле показала умеренный рост с 36,4 до 39,3 долл. США за баррель, что является положительным фактором постепенного улучшения социально-экономического положения в России. С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом в апреле рост продолжился (0,1 %). Рост был достигнут, главным образом, разворотом в обрабатывающей промышленности, где зафиксирована плюсовая динамика (0,5 %). В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение (-0,7 %). В отраслях инвестиционного спроса продолжилось сокращение и производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, после роста в марте вновь сократилось производство машин и оборудования, возобновился рост в производстве транспортных

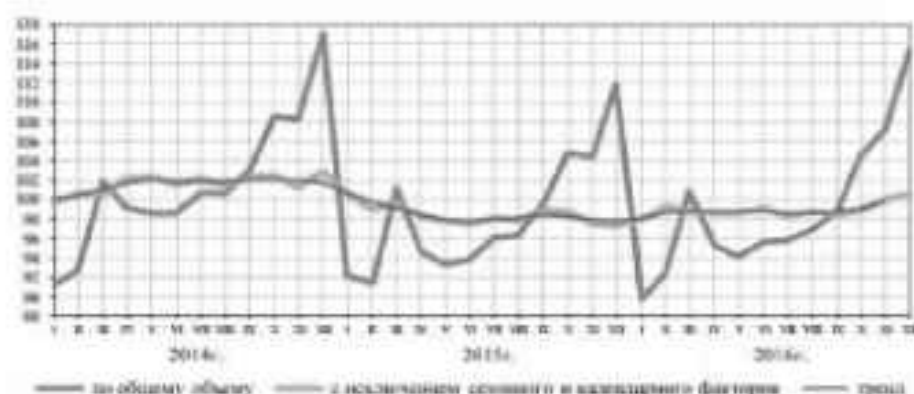
¹ http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/Social/asn-12-2016.pdf

средств и оборудования, стабилизировалось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Хотя ситуация постепенно меняется в положительную сторону, но темпы изменений носят медленный, нестабильный характер. Избыточная зависимость от внешних факторов - курса рубля относительно доллара США и евро, а также средних цен на нефть продолжает негативно воздействовать экономическую ситуацию в целом в России и в частности на сектор строительства и недвижимости. Таким образом, следствием общего замедления темпов экономического роста и объемов инвестиций в основной капитал может стать падение объемов спроса и предложения на рынке недвижимости: при снижении потоков доходов производственные предприятия вынуждены сокращать инвестиции в приобретение и строительство производственных, складских, офисных зданий. В перспективе уменьшение объемов инвестиций означает уменьшение доходов населения, сокращение рабочих мест и, следовательно, уменьшение объемов платежеспособного спроса, что отрицательно сказывается на рынках жилой, торговой, гостиничной, офисной недвижимости.

При написании раздела использована информация Федеральной службы государственной статистики (РОССТАТ) (документ «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-декабре 2016 года»).

Производство товаров и услуг. Объем ВВП России за 2016г., по первой оценке, составил в текущих ценах 85880,6 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2015г. составил 99,8%. Индекс-дефлятор ВВП за 2016г. по отношению к ценам 2015г. составил 103,4%. Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2016г. по сравнению с 2015г. составил 100,4%, в декабре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 100,4%. Индекс промышленного производства в 2016г. по сравнению с 2015г. составил 101,1%, в декабре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 103,2%.



Индексы промышленного производства, в % к среднемесячному значению 2013 г.
Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2016г. по

сравнению с 2015г. составил 102,5%, в декабре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,9%.

По данным обследования деловой активности в январе 2017 г., в котором приняли участие 230 организаций, осуществляющих добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-1%).

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2016 г. по сравнению с 2015 г. составил 100,1%, в декабре 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,6%.

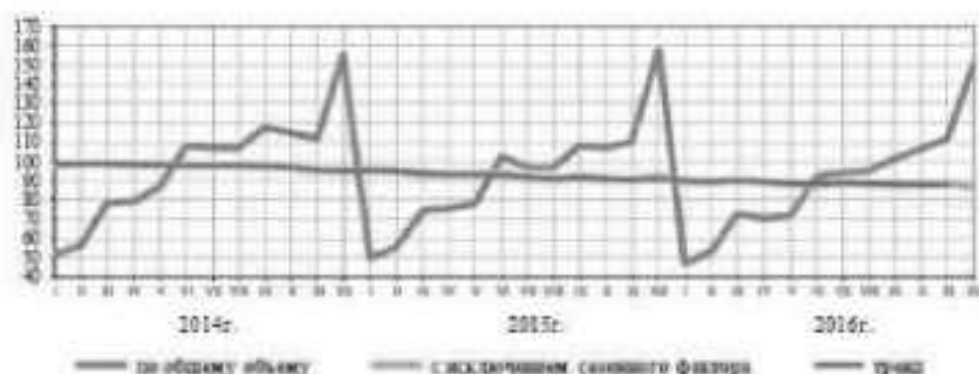
По данным обследования деловой активности в январе 2017 г., в котором приняли участие 2203 организации обрабатывающих производств (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-3%).

Производство машин и оборудования. Индекс производства машин и оборудования в 2016 г. по сравнению с 2015 г. составил 103,8%, в декабре 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 109,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды" в 2016 г. по сравнению с 2015 г. составил 101,5%, в декабре 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 105,5%.

Сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2016 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5626 млрд. рублей, в декабре 2016 г. - 230,1 млрд. рублей.

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2016 г. составил 6184,4 млрд. рублей, или 95,7% (в сопоставимых ценах) к уровню 2015 г., в декабре 2016 г. - 890,3 млрд. рублей, или 94,6% к соответствующему периоду предыдущего года.



Г: Объемы данных с исключением сезонного фактора рассчитаны с использованием программы "DEMTRA 1.1".
При построении на этих данных статистических моделей и динамических моделей могут быть ошибки.

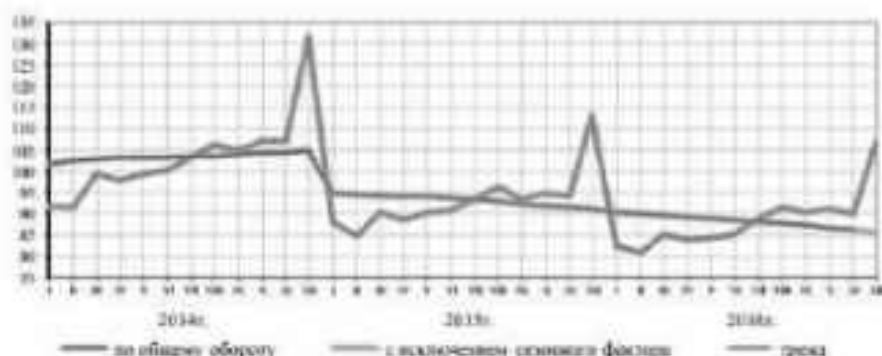
Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в % к среднемесячному значению 2013 г.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2016 г. зданий 93,9% составляют здания жилого назначения.

В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2016 г. (с уточнениями на 1 января 2017 г.), выделены ассигнования в размере 642,8 млрд. рублей, из них из федерального бюджета - 619,6 млрд. рублей на строительство 1745 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 496 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 496 объектов, намеченных к вводу в 2016 г., введено в эксплуатацию 159 объектов, из них 126 - на полную мощность, 33 объекта - частично.

В 2016 г. организациями всех форм собственности построено 1156,5 тыс. новых квартир, что на 1,1% меньше, чем в 2015 году. В декабре 2016 г. построено 262,8 тыс. квартир.

Розничная торговля. Оборот розничной торговли в 2016 г. составил 28137,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 94,8% к 2015 г., в декабре 2016 г. - 2899,2 млрд. рублей, или 94,1% к соответствующему периоду предыдущего года.



Цифры даны с учетом сезонных колебаний факторов, оказывающих влияние на оборот розничной торговли. При этом в декабре 2016 г. оборот розничной торговли составил 2899,2 млрд. рублей, что на 1,1% меньше, чем в 2015 году.

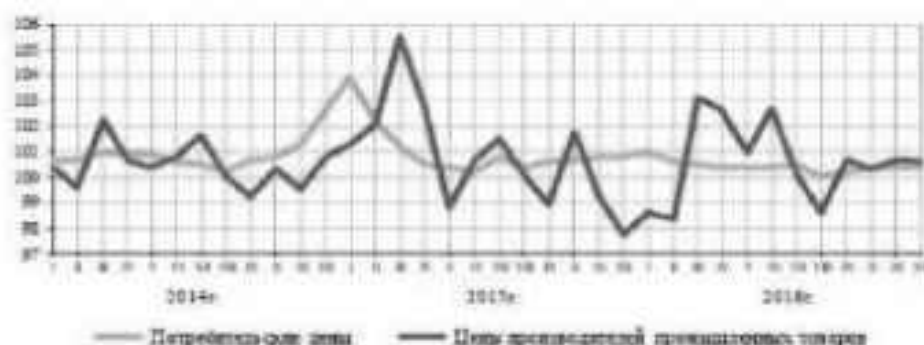
Динамика оборота розничной торговли, в % к среднемесячному значению 2013 г.

В 2016 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,7%, непродовольственных товаров - 51,3% (в 2015 г. - 48,7% и 51,3% соответственно), в декабре 2016 г. - 48,5% и 51,5% (в декабре 2015 г. - 48,8% и 51,2% соответственно). Оборот общественного питания в 2016 г. составил 1333,7 млрд. рублей, или 96,2% (в сопоставимых ценах) к 2015 г., в декабре 2016 г. - 133,4 млрд. рублей, или 94,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Рынок платных услуг населению В 2016 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 8377,8 млрд. рублей, в декабре 2016 г. - на 764,0 млрд. рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в 2016 г. составил 21,4% против 20,7% в 2015 г., в декабре 2016 г. - 19,5% против 18,8% в декабре 2015 года.

Внешняя торговля. Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в ноябре 2016г. составил (в фактически действовавших ценах) 44,2 млрд. долларов США (2842,1 млрд.рублей), в том числе экспорт - 26,6 млрд.долларов (1715,1 млрд.рублей), импорт - 17,5 млрд.долларов (1127,0 млрд.рублей). Сальдо торгового баланса в ноябре 2016г. сложилось положительное, 9,1 млрд.долларов (в ноябре 2015г. - положительное, 8,9 млрд.долларов). В ноябре 2016г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 38,5 млрд. Долларов США (2475,2 млрд. Рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2015г. увеличился на 6,2%, с государствами-участниками СНГ - 5,7 млрд. долларов США (366,9 млрд.рублей) и увеличился на 0,8%. Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России¹⁾, в ноябре 2016г. составил 43,6 млрд.долларов США. Экспорт составил 27,0 млрд. Долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 23,5 млрд. Долларов, в государства-участники СНГ - 3,5 млрд. Долларов. Импорт составил 16,6 млрд. Долларов. Мировая цена на нефть (Юрале) в декабре 2016г. составила 380,2 доллара США за тонну (52,1 доллара США за баррель), по сравнению с предыдущим месяцем она выросла на 18,7%.

Потребительские цены. В декабре 2016г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,3%



ИПЦ и Индексы производителей промышленных товаров, в % к среднемесячному значению 2013 г.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в декабре 2016 г. составил 100,3%, с начала года - 106,0% (в декабре 2015 г. - 100,6%, с начала года - 113,7%). В декабре 2016 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,6% (в декабре 2015 г. - на 1,2%)

Цены на непродовольственные товары в декабре 2016 г. увеличились на 0,3% (в декабре 2015 г. - на 0,4%). Цены и тарифы на услуги в декабре 2016 г. увеличились на 0,3% (в декабре 2015 г. - на 0,7%)

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на

месяц в среднем по России в конце декабря 2016 г. составила 14212,1 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 6,1%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце декабря 2016 г. составила 20714,7 рубля и за месяц выросла на 0,3% (с начала года - на 8,2%), в Санкт-Петербурге - 15577,9 рубля и увеличилась на 0,4% (с начала года - на 7,1%). Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2016 г. составила 3701,9 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,9% (с начала года - на 3,5%).

В IV квартале 2016 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 99,7% и 99,5%. На первичном рынке жилья цены на квартиры улучшенного качества снизились на 0,6%, на квартиры среднего качества (типовые) - на 0,1%. При этом элитные квартиры стали дороже на 0,3%. На вторичном рынке квартиры низкого качества подешевели на 1,3%, на квартиры улучшенного качества - на 0,3%.

Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁾ в декабре 2016 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,6%, в том числе в добыче полезных ископаемых - 97,0%, в обрабатывающих производствах - 101,7%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 100,8%.

В декабре 2016 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 101,6%, в том числе в растениеводстве - 100,9%, в животноводстве - 102,0%.

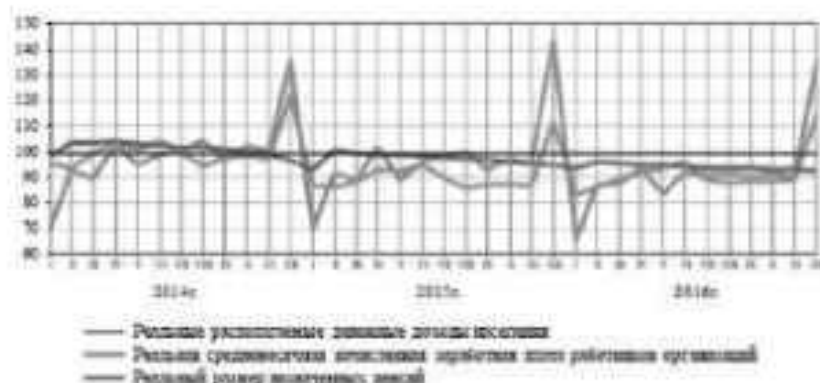
Федеральный бюджет. Объем доходов федерального бюджета в январе-ноябре 2016 г. составил 85,5% от прогнозируемого на 2016 г. объема, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2016 год" (с учетом Федерального закона от 22.11.2016 г. № 397-ФЗ). Дефицит федерального бюджета в январе-ноябре 2016 г. сложился в сумме 1733,6 млрд. рублей.

Финансовые результаты деятельности организаций. В январе-ноябре 2016 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) и действующих ценах составил +10023,8 млрд. рублей (37,4 тыс. организаций получили прибыль в размере 11282,9 млрд. рублей, 14,4 тыс. организаций имели убыток на сумму 1259,1 млрд. рублей).

В январе-ноябре 2016г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизилась на 1,4 процентного пункта и составила 27,9%.

Уровень жизни населения. В 2016г. объем денежных доходов населения сложился в размере 54118,5 млрд. рублей и увеличился на 1,1% по сравнению с предыдущим годом.

Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 39221,7 млрд.рублей, что на 3,2% больше, чем в 2015 году. Сбережения населения за этот период составили 8904,8 млрд рублей и снизились на 8,6% по сравнению с предыдущим годом.



Динамика основных показателей реальных доходов населения, в % к среднемесячному значению 2013 г.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в 2016г. по сравнению с 2015г. снизились на 5,9%, в декабре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 6,1%.

В декабре 2016г. денежные доходы населения сложились в сумме 6775,2 млрд рублей и снизились по сравнению с декабрем 2015г. на 0,4%, денежные расходы населения составили 6367,4 млрд.рублей и снизились на 0,3%. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 407,8 млрд.рублей. В структуре денежных доходов населения в IV квартале 2016г. по сравнению с соответствующим периодом 2015г. возросла доля социальных выплат при снижении оплаты труда (включая скрытую заработную плату), доходов от предпринимательской деятельности и доходов от собственности.

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в декабре 2016г. составила 76,9 млн. Человек, или 52% от общей численности населения страны, в их числе 72,8 млн. Человек, или 94,7% рабочей силы были заняты в экономике и 4,1 млн. Человек (5,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В государственных учреждениях службы занятости населения зарегистрировано в качестве безработных 0,9 млн. Человек.

Безработица. В декабре 2016г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,1 млн. Человек классифицировались как безработные (в соответствии с методологией МОТ). В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных было зарегистрировано 0,9 млн. Человек, в том числе 0,8 млн. Человек получали пособие по безработице.

Уровень безработицы в декабре 2016г. составил 5,3% (без исключения сезонного фактора).

Демография. По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2016г. составила 146,8 млн. Человек. С начала года число жителей России возросло на 259,6 тыс. Человек, или на 0,18% (на соответствующую дату предыдущего года также наблюдалось увеличение численности населения на 239,4 тыс. Человек, или на 0,16%). Увеличение численности населения за январь-ноябрь 2016г. сложилось за счет естественного и миграционного приростов. При этом миграционный прирост составил 92,9% от общего прироста населения.

В январе-ноябре 2016г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 72 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 75 субъектах). В целом по стране в январе-ноябре 2016г. число родившихся превысило число умерших на 1,1% (в январе-ноябре 2015г. число родившихся превысило число умерших на 1,4%). При этом в 44 субъектах Российской Федерации наблюдается превышение числа умерших над числом родившихся, из них в 9 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-1,7 раза.

За январь-ноябрь 2016г. число мигрантов, переселяющихся в пределах России, увеличилось на 6,5 тыс. Человек, или на 0,2% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Миграционный прирост населения России увеличился на 26,1 тыс. Человек, или на 12,1% в результате сокращения числа выбывших из Российской Федерации. Число выбывших уменьшилось на 45,0 тыс. Человек, или на 13,8%, в том числе за счет эмигрантов в государства-участники СНГ на 45,2 тыс. Человек, или на 16,3%, число прибывших из-за пределов России также сократилось на 18,9 тыс. Человек, или на 3,5%, в том числе из государств-участников СНГ на 19,0 тыс. Человек, или на 3,9%.

В январе-ноябре 2016г. в обмене населением со странами-участниками СНГ в целом отмечается увеличение миграционного прироста. Наибольший прирост наблюдается в миграционном обмене с Таджикистаном (в 2,8 раза по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года), Киргизией (в 1,3 раза), Казахстаном (на 6,9%). Миграционный отток, сложившийся в 2015г. с Узбекистаном, сменился приростом населения.

Прогнозы

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.³

³ По данным <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2030/21032013.doc>

2. «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов», 06.05.2016 г.⁴

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	104,2	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, % 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, % 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	101,8	101,9
Темп роста реальной зарплатной 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 (2017-2019 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.

«Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» разработаны, исходя из задач и приоритетов, намеченных в указах и послании Президента

⁴ По данным <http://economy.gov.ru/minrec/about/struchim/dopMacro20160506>

Российской Федерации Федеральному Собранию от 4 декабря 2014 г., с учетом итогов развития российской экономики в 2014 году и в январе-апреле 2015 г., а также тенденций мирового экономического развития и внешнеэкономической конъюнктуры.

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров разработан в составе двух вариантов - базовый сценарий (вариант 1) и оптимистичный сценарий (вариант 2).

- **Базовый сценарий (вариант 1)** характеризует развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов при сохранении консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства. Вариант разработан исходя из умеренной динамики цен на нефть Urals на уровне 40 долл. США/барр. в 2016 – 2019 годах. В социальной сфере базовый вариант предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Следствием этого будет сдержанная динамика потребительского спроса. На фоне низкого потребительского спроса инфляция замедлится до 6,5 % в 2016 году против 12,9 % в 2015 году с дальнейшим замедлением ее роста до 4 % к 2019 году. Увеличение профицита счета текущих операций на фоне сокращения оттока капитала будет обеспечивать поддержку курсу национальной валюты. В 2016 году положительным фактором восстановления экономики остается рост экспорта товаров, к которому добавляется фактор замедления снижения запасов материальных оборотных средств с переходом к их последующему росту. Ожидается, что начиная с 2017 года, восстановится положительная динамика инвестиций в основной капитал и рост доходов населения, что будет способствовать росту инвестиционного и потребительского спроса при сохранении положительной динамики внешнеэкономического спроса. В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,2 %, при этом уже в конце года предполагается возобновление экономического роста. В 2017 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,8 %, в 2018 году – 1,8 % и в 2019 году – 2,2 процента. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 – 2019 гг. во всех вариантах прогноза. Сокращение нефтегазовых доходов потребует активизации работы по повышению эффективности государственных расходов. В связи с этим задачу ежегодного сокращения расходов федерального бюджета не менее чем на 5 % в реальном выражении за счет неэффективных затрат предлагается распространить на период 2018 и 2019 годов. Кроме того, с целью неувеличения налоговой нагрузки на экономику и возможного сохранения средств бюджетных фондов необходима дополнительная мобилизация всех возможных ресурсов – привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.
- **Консервативный сценарий (вариант 2)** рассматривает развитие экономики в условиях более низкой динамики цен на нефть и природный газ. Предполагается, что среднегодовая цена на нефть в 2016 году снизится до 25 долл. США/барр. и стабилизируется на этом уровне до 2019 года. В условиях низких цен на нефть и

высокой волатильности курса рубля основные макроэкономические показатели в 2016 году будут иметь выраженную негативную динамику: снижение ВВП – до 2,1 %, падение инвестиций в основной капитал – до 9,4 %, усиление инфляционного фона по сравнению с базовым вариантом – до 9 %, дальнейшее падение доходов населения и снижение уровня жизни населения. В 2017 году предполагается стабилизация ситуации в экономике с замедлением темпов падения до 0,4 %, в 2018 – 2019 гг. намечается тенденция устойчивого роста темпами 0,7–1,6 процента. За счет более низкой цены на нефть в консервативном варианте заметно снижается величина нефтегазовых доходов федерального бюджета. Это приводит к значительному увеличению дефицита федерального бюджета, масштабному исчерпанию доступных к расходованию средств бюджетных фондов и увеличению государственного долга. При этом в консервативном варианте в целях балансировки федерального бюджета с 2017 года потребуется сокращение расходов на 10 % в реальном выражении против 5-процентного сокращения по другим вариантам.

- **Целевой сценарий (вариант 3)** ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых, снижение инфляции до уровня 4 % в 2017 году и рост производительности труда не менее чем на 5 % в среднесрочной перспективе при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. Внешние условия сохраняются на уровне базового варианта, но для достижения намеченных целей предполагается смена ориентации экономики на инвестиционную модель развития при сдерживании в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и социальных обязательств государства и бизнеса. Снижение инфляции до 4 % в 2017 году предполагает существенное сдерживание внутреннего спроса, прежде всего спроса домашних хозяйств. Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году также не достигнет темпов, необходимых для динамичного роста экономики, вследствие значительной инерционности инвестиционного процесса и ограниченности финансирования. Вместе с тем, начиная с 2018 года, с учетом снижения процентной ставки и создания благоприятных условий для кредитования бизнеса, начала реализации крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП будут непрерывно возрастать и достигнут 4,5 % в 2019 году. В целом отклонение характеристик федерального бюджета по отношению к ВВП между целевым и базовым вариантами прогноза незначительно.

Базовый вариант прогноза предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2017 – 2019 годы. Поэтому далее для целей оценки рассматривались показатели именно базового варианта прогноза (вариант 1).

**Основные показатели прогноза социально-экономического развития
Российской Федерации на 2015-2019 гг. (вариант 1)**

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	12,9%	6,5%	4,9%	4,5%	4,0%
ВВП в% к предыдущему году	96,3%	99,8%	100,8%	101,8%	102,2%
Индекс промышленного производства в% к пред. году	96,6%	100,0%	101,1%	101,7%	102,1%
Темп роста реальной заработной платы, %	90,7%	98,5%	101,2%	101,3%	101,3%

Таким образом, на фоне негативных тенденций в экономике, а также продолжающейся геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины прогнозы развития экономики России показывают существенное снижение макроэкономических показателей в 2015-2016 гг.

Выводы:

- В ноябре мировая конъюнктура оставалась благоприятной. Мировые фондовые рынки продолжают обновлять исторические максимумы. Доходность развивающихся рынков остается привлекательной, обеспечивая поддержку национальным валютам, хотя масштабный вывод долларовой ликвидности создает определенное давление. Рынок углеводородов поддерживается соглашением нефтедобывающих стран ОПЕК и вне ОПЕК о сокращении уровней добычи, но восстановительная динамика цен на металлы замедлилась. В секторе промышленности улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы.
- Ситуация с инвестиционным спросом остается в русле негативных тенденций, хотя в последние месяцы и наметились первые признаки стабилизации. В строительном секторе наблюдается слабая тенденция восстановления: в ноябре динамика объема работ по виду деятельности «Строительство» наилучшая с ноября 2013 года.
- Инфляция в ноябре сохранилась практически на уровне октября и составила 0,44 % (в октябре – 0,43 процента). В годовом выражении инфляция продолжает стабильно снижаться с июля текущего года – с 7,5 % в июле до 5,8 % в ноябре. С начала года прирост потребительских цен сохраняется на минимальных уровнях. За период с января по 12 декабря 2016 г. инфляция составила 5,2 %, годом ранее – 12,5 процента. Это является большим успехом в борьбе с инфляцией. По итогам 2016 года потребительская инфляция, по оценке Минэкономразвития России, составит 5,6%, что несколько ниже, чем в официальном прогнозе, в результате более сильного укрепления рубля и сохраняющегося низкого потребительского спроса.
- В ноябре реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении четвертый месяц подряд. Данные с устранением сезонности с сентября текущего года показывают примерно нулевую динамику реальной заработной платы. Минэкономразвития России ожидает, что на фоне замедления инфляции, реальная заработная плата будет демонстрировать положительную динамику до конца года. В результате, в целом за 2016 г. ее рост может составить 0,5 % г/г.
- В ноябре Совет директоров Банка России не проводил заседаний по вопросу изменения ключевой ставки, а на заседании 16 декабря 2016 года принял решение о ее сохранении на уровне 10,0 % годовых.

- За 11 месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,6 % г/г. Основными факторами роста экономики являются улучшение ситуации в промышленности, оптовой торговле, рост физических объемов экспорта, замедление падения инвестиций, а также повышение индекса-дефлятора за счет роста экспортных цен. Отрицательный вклад внесла розничная торговля.
- На фоне негативных тенденций в экономике, а также продолжающейся геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины прогнозы развития экономики России показывают существенное снижение макроэкономических показателей в 2015-2016 гг.
- Хотя ситуация в экономике России постепенно меняется в положительную сторону, но темпы изменений носят медленный, нестабильный характер. Избыточная зависимость от внешних факторов - курса рубля относительно доллара США и евро, а также средних цен на нефть продолжает негативно воздействовать на экономическую ситуацию в целом в России и в частности на сектор строительства и недвижимости. Таким образом, следствием общего замедления темпов экономического роста и объемов инвестиций в основной капитал может стать падение объемов спроса и предложения на рынке недвижимости; при снижении потоков доходов производственные предприятия вынуждены сокращать инвестиции в приобретение и строительство производственных, складских, офисных зданий.
- Снижение покупательской способности предприятий и организаций может привести к стагнации или некоторому падению цен на рынке коммерческой и жилой недвижимости. Тем не менее, необходимо отметить, что общие макроэкономические ожидания предприятий и населения за 2016 год остаются положительными, социально-экономическая ситуация в стране относительно стабильная, а влияние макроэкономических факторов на рынки недвижимости существенно дифференцируется в зависимости от региона страны, уровня предпринимательской уверенности и ожиданий населения.

3.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ДЕКАБРЕ 2016Г.

При написании раздела использована информация Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга (КЭПиСП) - «Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за январь-декабрь 2016 года» (<http://cedlpt.gov.spb.ru>)

Санкт-Петербург – (до 1924 года до 6 сентября 1991 года Ленинград — второй крупнейший город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области. Основан 16 (27) мая 1703 года Петром I. В 1712—1918 годах — столица Российского государства.

Расположен на северо-западе Российской Федерации, на побережье Финского залива и в устье реки Невы. Население — 5 225 690 (2016). Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Среди городов, полностью расположенных в Европе, Санкт-Петербург является третьим по населению, а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Инновационный сценарий «Стратегии развития Санкт-Петербурга до 2020 года» предполагает, что к 2020 году население Санкт-Петербурга составит 5,9 миллиона человек. Площадь города — 1439 км², после расширения Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны, до присоединения к Российской Федерации города Севастополя он был наименьшим по площади субъектом Российской Федерации.

Санкт-Петербург — важнейший экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО, это один из самых важных в стране центров туризма.

Санкт-Петербург расположен на северо-западе Российской Федерации, в пределах Приневской низменности. Координаты центра: 59°57' с. ш. 30°19' в. д. (G) (O) (Я). Занимая прилегающее к устью реки Невы побережье Невской губы Финского залива и многочисленные острова Невской дельты, город протянулся с северо-запада на юго-восток на 90 км. Высота города над уровнем моря по районам: центр — 1—5 м, север — 5—30 м, юг и юго-запад — 5—22 м. Самое высокое место в черте города — Дудергофские высоты в районе Красного Села с максимальной высотой 176 м. На территории города находится нулевая отметка системы отсчёта высот и глубин, служащая исходным пунктом для нивелирных сетей нескольких государств. Часовой пояс Санкт-Петербурга — UTC+3 (московское время).

Основные итоги социально-экономического развития за январь-декабрь 2016 года⁵

Наименование показателя	Январь-декабрь 2016	в % к январю-декабрю 2015
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	10508,7	101,3
Оборот организаций в сфере образования, млрд руб.	34,5	112,2
Оборот организаций в сфере здравоохранения, млрд руб.	87,5	100,1
Индекс промышленного производства, %	—	103,9
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	1340,3	106,8
Оборот розничной торговли, млрд руб.	1215,8	98,9
Оборот оптовой торговли, млрд руб.	4544,7	120,6
Оборот общественного питания, млрд руб.	85,3	100,8
Объем платных услуг населению, млрд руб.	43,7	99,8
Объем работ по электроснабжению населенных пунктов, млрд руб.	408,3	100,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м.	2116,3	102,8
Объем услуг организаций транспорта, млрд руб.	813,8	106,2
Объем услуг связи, млрд руб.	813,8	100
Индекс промышленного цен, % (январь 2016 и декабрь 2015 года)	105,2	—
Среднемесячные денежные доходы населения, руб. (январь-декабрь 2016)	38819	—
Реальные денежные доходы населения, % (январь-декабрь 2016)	—	98,9
Номинальное среднее месячное номинальное заработная плата одного работника, руб. (январь-декабрь 2016)	47190	118,3
Реальное среднее месячное номинальное заработная плата одного работника, % (январь-декабрь 2016)	—	102,8
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	476,7	108,5
Число убыточных организаций, кв. (январь-декабрь 2016)	449	98,1
Сальдированный финансовый результат организаций, млрд руб. (январь-декабрь 2016)	722	128,9
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-декабрь 2016)	348,7	107,7
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-декабрь 2016)	26,2	95,8
в том числе:		
экспорт млрд долл. США	11,1	97,8
импорт млрд долл. США	15,2	100

Валовой региональный продукт (ВРП) Санкт-Петербурга в 2014 году составил 2652,1 млрд руб. Индекс физического объема ВРП в 2014 году в сопоставимых ценах к предыдущему году в Санкт-Петербурге составил 101%, что на 0,3 процентных пункта ниже темпа роста ВВП Российской Федерации 101,3%.

Промышленность, инвестиции. Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-декабре 2016 года составил 103,9% к уровню января-декабря 2015 года. В обрабатывающих производствах рост составил 3,7%, объемы производства электроэнергии, газа и воды выросли на 5,5%. На общих итогах развития обрабатывающих производств положительно сказалось увеличение объемов выпуска продукции в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака (ИПП – 122,3%). В машиностроительном комплексе увеличился выпуск продукции в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (ИПП –

⁵http://codfpc.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2017/02/01/%D0%A7%D0%9F_%D1%8F%D0%BD%D0%82-%D1%84%D0%B5%D0%BA_2017.pdf

101,3% к предыдущему году). Рост в отрасли во многом обеспечен за счет увеличения выпуска продукции в производстве полупроводниковых приборов (в 2,8 раза), в производстве телевизионной и радиопередающей аппаратуры, аппаратуры электросвязи (на 32,8%), в производстве медицинских изделий, включая хирургическое оборудование (на 16,7%).

Индекс цен производителей продукции обрабатывающих производств в декабре 2016 года составил 115,7% к декабрю 2015 года. Наиболее значительно возросли цены в следующих видах деятельности: целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность – на 120%, текстильное и швейное производство – на 37,6%.

Инвестиции. Инвестиции в основной капитал. В январе-сентябре 2016 года объем инвестиций в основной капитал составил 340,7 млрд рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня прошлого года (107,7%). В январе-сентябре 2016 года объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства) составил 225,6 млрд рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня прошлого года (96,1%). В структуре инвестиций в основной капитал преобладали инвестиции в машины, оборудование, инструмент, инвентарь – 48,4%. Удельный вес инвестиций в здания (кроме жилых) и сооружения составил 31,5%, жилища – 16%, прочие – 4,1%. Доля инвестиций в обрабатывающие производства (24,8%) увеличилась по сравнению с прошлым годом (17,0%). Наибольшая доля инвестиций была направлена в производство транспортных средств и оборудования – 14,1% от общего объема. Рост инвестиций отмечен в следующих видах деятельности: финансовая деятельность – на 32,8%, гостиницы и рестораны – на 17,6%. В январе-сентябре 2016 года доля инвестиций из бюджетов всех уровней уменьшилась с 28 до 18,2% по сравнению с январем-сентябрем 2015 года. Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в ноябре 2016 года по сравнению с ноябрем 2015 года составил 105,2%.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в декабре 2016 года составил 125,9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 3,7% ниже, чем в декабре 2015 года (к ноябрю 2016 года – 120,8%), в январе-декабре 2016 года – 1215,6 млрд рублей, что на 1,5% меньше, чем в январе-декабре 2015 года. За январь-декабрь 2016 года цены на продовольственные товары в Санкт-Петербурге выросли на 5,4% (за такой же период в 2015 году цены выросли на 14,6%). Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в декабре 2016 года уменьшился на 4,5% к соответствующему периоду предыдущего года (в декабре 2015 – рост на 0,4%), по непродовольственным товарам – уменьшился на 3,2% (в декабре 2015 – снижение на 15,3%). В структуре оборота розничной торговли удельный вес оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе-декабре 2016 года составил 35,6%, непродовольственных товаров – 64,4%, в январе-декабре 2015 года 35,9% и 64,1% соответственно. В 2015 году розничные торговые сети формировали в Санкт-Петербурге 52,8% общего объема оборота розничной торговли.

Оборот общественного питания в декабре 2016 года составил 6,1 млрд рублей, или 110% к декабрю 2015 года (к ноябрю 2016 года – 108,5%); в январе–декабре, соответственно, 65,3 млрд рублей (109%).

Объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе–декабре 2016 года составил 417 млрд рублей – 99,6% к январю–декабрю 2015 года.

Строительство. В январе–декабре 2016 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 409,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 0,7% выше, чем в январе–декабре 2015 года. Жилищное строительство В 2016 году в Санкт-Петербурге планируется ввести в эксплуатацию 290000 кв. м жилья. За счет всех источников финансирования в Санкт-Петербурге в январе–декабре 2016 года введено в эксплуатацию 3116,3 тыс. кв. м жилья, что составляет 102,8% от объема ввода жилой площади за аналогичный период 2015 года. Число домов, построенных населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков, составило 1119 ед. общей площадью 194,9 тыс. кв. м (6,3% от общего ввода). В 3 квартале 2016 года средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 95213 рублей, на вторичном – 90179 рублей.

Транспорт. Оборот организаций транспорта в январе–декабре 2016 года составил 613,6 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–декабрем 2015 года на 6,2%. Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности в январе–декабре 2016 года составил 6,3 млн тонн, что на 13% больше, чем в январе–декабре 2015 года, грузооборот – 1376,6 млн тонно-км или 97,1% к уровню января–декабря 2015 года. Индекс тарифов на грузовые перевозки в декабре 2016 года составил 108,5% к декабрю 2015 года.

Связь. Общий объем услуг связи, оказанных организациями Санкт-Петербурга (включая субъекты малого предпринимательства), в январе–декабре 2016 года составил 126,5 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–декабрем 2015 года на 3%.

Бюджет Санкт-Петербурга. За январь–декабрь 2016 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 476663,8 млн рублей. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 105,4%. Расходная часть бюджета Санкт-Петербурга за январь–декабрь 2016 года исполнена в сумме 496526,5 млн рублей, средний процент исполнения уточненных плановых назначений по бюджету Санкт-Петербурга составил 97,3%. Относительно января–декабря прошлого года бюджетные расходы увеличились на 15%.

Демография. По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 декабря 2016 года составила 5272,9 тыс. человек и с начала года увеличилась на 47,2 тыс. человек или на 0,9%.

Рынок труда. В январе–декабре 2016 года по итогам обследований рабочей силы 49,8 тыс. человек или 1,6% экономически активного населения, классифицировались как

безработные (в соответствии с методологией МОТ). К концу декабря 2016 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 24,5 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан из них 11,8 тыс. человек имели статус безработного (из них женщин – 53,5%, молодежи в возрасте 16-29 лет – 14,9%, инвалидов – 14,3%), (в конце декабря 2015 года численность безработных составляла 13,5 тыс. человек). Уровень регистрируемой безработицы на конец декабря 2016 года составил 0,4% (на конец декабря 2015 года – 0,5%).

За отчетный период в Службе занятости зарегистрированы 120781 чел., обратившихся за содействием в поиске подходящей работы, из них: 94036 чел. – незанятые граждане, 697 чел. – иностранные граждане и лица без гражданства.

По данным Петростата по состоянию на 1 января 2017 года, суммарная задолженность по заработной плате составила 99,6 млн рублей. Объем задолженности по сравнению с началом декабря 2016 уменьшился в 1,5 раза, по сравнению с началом января 2016 года уменьшился в 7,6 раза.

Доходы населения. Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-ноябрь 2016 года составила 47192 руб. (110,3% к уровню января-ноября 2015 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 102,9% к январю-ноябрю прошлого года, реальные денежные доходы населения – 96,9%, размер денежных доходов на душу населения в январе-ноябре 2016 года – 38818 руб.

Величина прожиточного минимума, установленная постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 9 ноября 2016 № 1018 «Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и для основных социально- демографических групп населения в Санкт- Петербурге» за III квартал 2016 года составила 10449,5 руб.

Цены. Индекс потребительских цен в декабре 2016 года составил 105,2% к декабрю 2015 года (113,2% в аналогичном периоде прошлого года). Наибольший рост цен произошел на непродовольственные товары.

Индекс потребительских цен на продовольственные товары в декабре 2016 года к декабрю 2015 года составил 105,4%. Стоимость минимального набора продуктов питания в ценах декабря 2016 года составила 4465,80 руб. в расчете на месяц, что на 0,9% выше, чем в ноябре 2016 года.

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в декабре 2016 года к декабрю 2015 года составил 106,1%. Индекс потребительских цен на платные услуги населению в декабре 2016 года к декабрю 2015 года составил 103,8%. В декабре т.г. индекс цен на автомобильный бензин составил 99,9% (с начала года – 103,1%). На автозаправочных станциях, где ведется наблюдение за изменением потребительских цен, стоимость одного литра бензина находилась в пределах: марки АИ-92 – от 34,50 до 36,29, марки АИ-95 – от 37,90 до 40,04 рублей.

Внешнеэкономическая деятельность. Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-сентябрь 2016 года составил 26,2 млрд долларов США. По сравнению с январем-сентябрем 2015 года товарооборот уменьшился на 0,4%. Доля экспорта во внешнеторговом обороте составила 42,2%, импорта – 57,8%.

Сальдо торгового баланса сложилось отрицательное в размере -4,1 млрд долларов (в январе-сентябре 2015 года – отрицательное в размере -3,7 млрд долларов). Санкт-Петербург осуществляет торговлю со 197 странами мира, «Тройка» лидеров не изменилась: Китай, Нидерланды, Германия, их суммарный удельный вес в товарообороте Санкт-Петербурга - 33,6 %.

Экспортные поставки в январе-сентябре 2016 года составили 11,1 млрд долларов США, что на 2,4% меньше, чем в январе-сентябре 2015 года. Положительная динамика в экспортных операциях наблюдается по продовольственным товарам +25,6%, древесине и целлюлозно-бумажным изделиям +25,2%, текстильным материалам и изделиям +19,6%. Отрицательная динамика отмечается по группе металлов, экспорт которых сократился в 2 раза к уровню января-сентября 2015 года. В экспорте организаций Санкт-Петербурга по товарной группе "минеральные продукты" на долю топливно-энергетических товаров приходилось 99,8%.

Импортные поставки в январе-сентябре 2016 года составили 15,2 млрд долларов США, что выше значения января-сентября 2015 года на 1%. Положительная динамика в импортных операциях наблюдается по продовольственным товарам +3,2%, древесине и целлюлозно-бумажным изделиям +6,9%, машинам, оборудованию, транспортным средствам +6,8%, металлам и изделиям из них +4,5%. Наибольшую долю в импорте составляют товарные группы машины, оборудование, транспортные средства и продовольственные товары 49% и 20% соответственно.

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 Санкт-Петербурга:

- *Оборот организаций в январе-декабре 2016 года увеличился на 5,2% к уровню соответствующего периода 2015 года и составил 10568,7 млрд руб.; наибольший прирост отмечается по обороту гостиниц и ресторанов (+25,6%), в производстве электроэнергии, газа и воды (+19,5%), в организациях, предоставляющих коммунальные, социальные и персональные услуги (+12,1%); по другим укрупненным видам экономической деятельности также наблюдается положительная динамика. - индекс промышленного производства (ИПП) в январе-декабре 2016 года составил 103,9% к уровню аналогичного периода прошлого года; положительные результаты работы обрабатывающей промышленности достигнуты за счет существенного прироста ИПП в производстве пищевых*

продуктов (122,3%), производстве неметаллических минеральных продуктов (111,8%), в химическом (103%) и целлюлозно-бумажном производстве (102%).

- По виду деятельности «строительство» в целом за период январь-декабрь 2016 темп роста объема работ составил 100,7% к уровню январь-декабря 2015 года, несмотря на отрицательную динамику, наблюдаемую в отрасли по итогам IV квартала (месяц к месяцу). С начала года в городе введено в действие 3116,3 тыс. кв. м. жилья, что составляет 107,5% от запланированного в 2016 году объема ввода.
- Динамика на потребительском рынке характеризуется сдержанным спросом населения на товары и услуги, сохраняющимся на уровне предыдущего года: оборот розничной торговли за январь-декабрь 2016 года составил 1215,6 млрд руб., или 98,5% к уровню соответствующего периода 2015 года. Объем платных услуг населению за январь-декабрь 2016 года составил 417 млрд руб., 99,6% к январю-декабрю прошлого года.
- Индекс потребительских цен в декабре 2016 года составил 105,2% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в декабре 2015 года (113,2% к декабрю 2014 года).
- За январь-декабрь 2016 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 476,7 млрд рублей. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 105,4%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 108,5% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 109,1%.
- Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-сентябрь 2016 года составил 26,2 млрд долларов США. По сравнению с январем-сентябрем 2015 года товарооборот снизился на 0,4%.
- По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 декабря 2016 года составила 5272,9 тыс. человек и с начала года увеличилась на 47,2 тыс. человек или на 0,9%. В январе-ноябре 2016 года в Санкт-Петербурге родились 66,9 тыс. детей, что на 2,6 тыс. человек больше, чем в соответствующем периоде 2015 года.

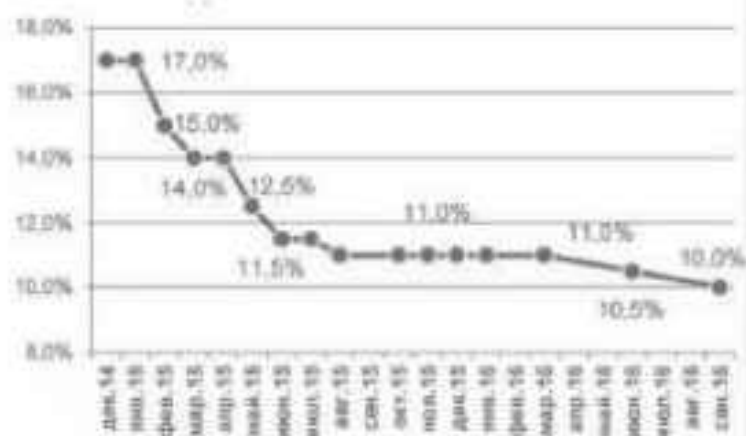
4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.

Наблюдающееся снижение инфляции обусловлено стабилизацией курса рубля в условиях более благоприятной, чем ожидалось ранее, внешнеэкономической конъюнктуры. На этом фоне экономика показывает признаки оживления: с весны 2016 г. улучшаются прогнозы МВФ по динамике ВВП России, активизировался бизнес - рост спроса на электроэнергию, объемов железнодорожных и контейнерных перевозок.

Для закрепления тенденции к устойчивому снижению инфляции, Банк России принял Годовой прогнозируемый темп роста ВРП за 2016 г. 100,5%. Текущий официальный уровень инфляции (январь - август 2016) 3,9 %. Динамика инфляции по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. -61,4% (-6,2%).

Таблица 1. Свод основных показателей рынка

Годовой прогнозируемый темп роста ВРП за 2016 г.	100,5%
Текущий официальный уровень инфляции (январь - август 2016)	3,9 %
Динамика инфляции по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	-61,4% ⬇
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 18.08.2016)	10,0% ⬇
Текущий индекс промышленного производства (январь - август 2016)	100,2%
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	+12,3% ⬆
Инвестиции в основной капитал предприятий Санкт-Петербурга (январь - июнь 2016 г.)	206,1 млрд. руб.
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	+13,3% ⬆
Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга (январь - июнь 2016 г.)	18,8 млрд. USD
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	-8% ⬇
Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 3Q 2016 г.	88,4 млн. USD (в 486,1 млн. руб.)
Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость по сравнению с 2Q 2016 г.	+370% (+167%) ⬆
Объем инвестиций в земельные участки за 3Q 2016 г.	70,0 млн. USD (в 810,0 млн. руб.)
Динамика объема инвестиций в земельные участки по сравнению с 2Q 2016 г.	-81% (-32%) ⬇
Ставки капитализации	
- в сегменте офисной недвижимости	11,2%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2016 г.	8% ⬆
- в сегменте торговой недвижимости	12%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2016 г.	8% ⬆
- в сегменте складской и производственной недвижимости	13,7%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2016 г.	8% ⬆

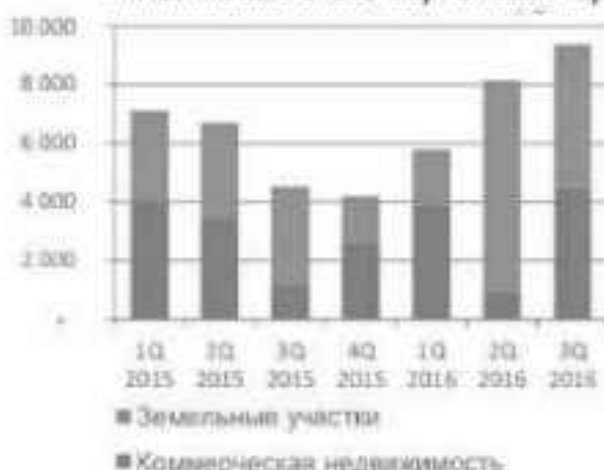


Динамика ключевой ставки

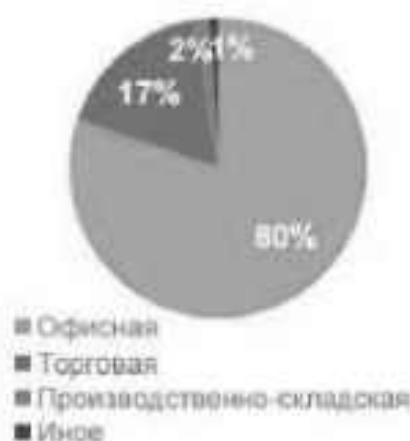
Индикаторы инвестиционного рынка

Общий объем инвестиций в недвижимое имущество Санкт-Петербурга в 3Q 2016 года составил 145,3 млн. USD (9 396,6 млн. руб.). По сравнению со 2Q 2016 года объем инвестиций увеличился на 15,5% как в долларовом, так и в рублевом эквиваленте. Существенный прирост объема сделок произошёл в сегменте офисной недвижимости.

- Объем инвестиций в земельные участки составил около 76 млн. USD (4 910,5 млн. руб.), что составило 53% от общего объема инвестиций в 3Q 2016 года (-32% от рекордных показателей 2Q 2016 года). Текущий показатель превышает среднеквартальные объемы инвестиций в земельные участки за 2015-2016 гг. Наиболее крупная инвестиционная сделка - покупка УК «Альта» активов сети «Метрика» («Корпорация СБР»), включающих земельный банк (4 земельных участка), а также несколько объектов недвижимости. Кроме того, в 3Q 2016 года состоялись 3 сделки по покупке участков в центре города под жилищное строительство общим объемом 34,1 млн. USD (2 205 млн. руб.) компаниями «Эталон» и «Еврострой».
- Объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 3Q 2016 года составил 69,4 млн. USD (4 486,1 млн. руб.), что сопоставимо с результатом всего 1 полугодия. Самый значительный прирост произошел в офисном сегменте, объем сделок увеличился в 4 раза (+302%) по сравнению со 2Q 2016 года. Крупнейшей сделкой в офисном секторе стала покупка БЦ «Mezon Plaza» (35,0 тыс. кв. м) структурами «Газпрома» за 46,4 млн. USD (3,0 млрд. руб.). Торговый сегмент также продемонстрировал рост за счет покупки исторического объекта – Елисеевского магазина на Невском пр. бывшим арендатором за 740,0 млн. руб.



Объем инвестиций



Структура коммерческой недвижимости

В Санкт-Петербурге в 3Q 2016 г. весь объем инвестиций сформирован российским капиталом. Ставки капитализации по итогам отчетного периода не изменились: офисы – 11,5%, торговля – 12%, склады – 13,7%.



Динамика ставок капитализации

Итоги и прогнозы

Важнейшие влияющие факторы для российской экономики - курс рубля по отношению к доллару США и цены на нефть – стабилизировались на уровне - 47,52 USD за баррель и 65 руб./USD соответственно. В конце сентября страны-экспортеры нефти смогли договориться о заморозке объемов добычи сырья на текущих уровнях, что позволит стабилизировать цены на уровне \$50 за баррель. Однако, геополитическая обстановка остается нестабильной и окончательный прогноз зависит от решения ОПЕК по квотам по странам, которое будет принято 30 ноября 2016 г.

Снижение ключевой ставки Банком России оказалось ниже ожидаемого и не оказало влияния стоимость кредитных ресурсов, которые остаются дорогими для большинства игроков рынка. По прогнозам ЦБ РФ, в 2017 году темпы роста кредитования останутся на уровне 2016 года, а именно 4-6% (против ожидаемых ранее 5-7%), оживление на рынке банковских кредитов может начаться не ранее 2018 года, когда кредитный портфель ЦБ может вырасти на 7-9%.

Таким образом, позитивные тенденции в сфере макроэкономики не привели к серьезному улучшению на рынке, а лишь помогли стабилизировать ситуацию и сформировать тенденции роста активности и оживления экономики. Роста экономики, по оценкам ЦБ, менее 1%, можно ожидать только в 2017 году (в рисковом сценарии заложено падение ВВП на 1-1,5%).

Динамика макроэкономических показателей 2016 г. (по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.)

Период	Факт/Динамика	ИФП (млн. руб.)	Индекс	Средняя ставка	Средняя капитализация (млн. руб.)	Объем инвестиций в основные капиталы	Индекс (Факт - Фев.)
2016	4Q	Факт	2 220 (млн. руб.)	12,1%	17%	340,5 млн. руб.	24,3 млрд. \$ (Фев. - Фев.)
	Динамика	-2%	+12%	0%	-4,1%	+10,9%	-34,8%
2016	1Q	Факт	2 220 (млн. руб.)	12,1%	101,1%	221,3 млн. руб.	25,1 млрд. \$ (Фев. - Фев.)
		Динамика	-2%	-4%	0%	+11,3%	-17%
	2Q	Факт	2 220 (млн. руб.)	12,1%	102,2%	24,3 млрд. руб. (Фев. - Фев.)	7,3 млрд. \$ (Фев. - Фев.)
		Динамика	-2%	-1%	-4,3%	+12,7%	-3,9%
	3Q	Факт	2 220 (млн. руб.)	12,1%	102,2%	290,1 млрд. руб. (Фев. - Фев.)	10,9 млрд. \$ (Фев. - Фев.)
		Динамика	-2%	-1,1%	-4,3%	+12,8%	+1,7%

Итоги и прогнозы для рынка инвестиций Санкт-Петербурга

- Общий объем инвестиций в недвижимость показал незначительный рост на 8% по сравнению с 1-3Q 2015 г. и составил 348 млн. USD (23 млрд. руб.)
- Доля Санкт-Петербурга в общем объеме инвестиций в России в 3Q 2016 г. составляет 4%.
- В 3 квартале объем вложений в земельные участки и в коммерческую недвижимость в Санкт-Петербурге фактически сравнялись и составили 52 и 48% соответственно.
- Весь объем инвестиций пришелся на российские источники капитала.
- Ставки капитализации остались на прежнем уровне. В 4Q 2016 г. ожидается закрытие сделок на сумму 39-54 млн. USD (2 500– 3 500 млн. RUB), на земельные участки придется около 20-25%. Общий объем инвестиций Санкт-Петербурга по результатам 2016 года оценивается в 400 млн. USD (26 000 млн. RUB).

Движение рынков в 2016 г. (по сравнению с предыдущим кварталом)

период		факт/динамика	общий объем инвестиций в коммерческую и жилищную недвижимость	общий объем инвестиций в 2Q	ставки капитализации, %		
					офисная недвижимость	торговая недвижимость	складская недвижимость
2016	4Q	факт	40,5 млн. \$	24 млн. \$	11,5%	12%	13,5%
		динамика	+122%	-55%	0%	0%	0%
2016	1Q	факт	52,8 млн. \$	34,5 млн. \$	11,5%	12%	13,7%
		динамика	+30%	+2%	0%	0%	+1,4%
	2Q	факт	14,8 млн. \$	110,3 млн. \$	11,2%	12%	13,7%
		динамика	-72%	+211%	0%	0%	0%
	3Q	факт	60,4 млн. \$	39 млн. \$	11,8%	12%	13,7%
		динамика	+317%	-21,2%	0%	0%	0%

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 общий поток 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 приведет 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 «недоулучшенной» или «сверхулучшенной».

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 приспособления 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.

6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.

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: $NPV = \max(NPV_i)$, 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 рыночной 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 ИНЭИ.

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 СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с 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, сравнительный и доходный.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов.

7.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В основе затратного подхода к оценке лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется создание объекта равной полезности в приемлемые сроки.

Процедура оценки стоимости имущества с использованием затратного подхода включает в себя следующие этапы:

Расчет затрат на создание нового объекта, аналогичного оцениваемому, определение стоимости создания нового объекта.

Определение величины накопленного износа объекта оценки. Уменьшение стоимости создания нового объекта на сумму совокупного износа для получения его остаточной стоимости.

Стоимость создания нового объекта может быть определена двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость создания объекта эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

С теоретической точки зрения, определение стоимости создания нового объекта по методу замещения является более обоснованным (вероятность того, что потенциальному покупателю потребуется точная копия объекта оценки - очень мала). Однако в случае, когда характеристики объекта оценки полностью удовлетворяют современным требованиям рынка к подобному роду объектов, объект оценки имеет сравнительно небольшой срок эксплуатации, технологии создания (строительства) подобных объектов изменились незначительно, а материалы, использованные при создании объекта оценки, активно применяются и сейчас, наиболее рациональным является применение концепции восстановительной стоимости.

Косвенные издержки инвестора представляют собой все иные издержки связанные со строительством объекта оценки, не включенные в смету, в том числе комплекс затрат на проектные и изыскательские работы с учетом необходимых согласований.

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за вложение своего капитала в строительство оцениваемого объекта, которая должна быть не ниже, чем доход от вложения средств в альтернативный проект.

Накопленный износ - это потеря стоимости вследствие ухудшения характеристик объекта оценки по сравнению с эталоном (новым объектом оценки).

В зависимости от причин, вызывающие потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости вследствие утраты объектом заданных потребительских свойств в результате действия естественных физических процессов или его неправильной эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, растрескивании, поломке и конструктивных дефектах.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей, в связи с несоответствием его функциональных характеристик текущим рыночным требованиям. К такому рода функциональным характеристикам могут быть отнесены: архитектурно-эстетические, объемно-планировочные, конструктивные решения, уровень благоустроенности, безопасности, эргономичности, комфортности и т.д.

Внешний износ - это потеря стоимости, вызванная изменениями во внешней среде: социальных стандартах общества, законодательных условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановке и других качественных параметров окружения.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта оценки, внешний - воздействием окружающей среды. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Внешний износ всегда носит неустранимый характер. При этом критерием устранимости износа является условие превышения добавочной стоимости, вызванной улучшением характеристик объекта в результате устранения износа, над затратами на его устранение.

Особенностью применения затратного подхода к оценке стоимости объектов недвижимого имущества является необходимость учета стоимости земельного участка (вклада фактора местоположения) как неотъемлемой составляющей объекта недвижимости.

Основными методами оценки рыночной стоимости земли является метод сравнения продаж, метод соотношения (распределения), метод застройки (разбивки, развития, освоения), метод остатка для земли.

Метод сравнения продаж основан на анализе операций с объектами аналогами и является наиболее предпочтительным при наличии необходимой для проведения анализа рыночной информации.

Метод распределения основан на предположении о том, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью строений. Такое соотношение наиболее достоверно для новых улучшений, которые отражают наилучшее и наиболее эффективное использование земли. С увеличением возраста строений доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости увеличивается. Данный метод не дает точного значения рыночной стоимости и может применяться для оценки в условиях недостаточного количества информации о продаже свободных земельных участков.

Метод застройки (разбивки, развития, освоения) применяется в случаях, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли, при этом внешние и внутренние улучшения участков, создаваемые при разбивке, обеспечивают условия для наилучшего и наиболее эффективного использования земли.

Метод остатка для земли предполагает, что стоимость застроенного земельного участка может быть определена как капитализированная стоимость (по ставке капитализации для земли) чистого операционного дохода, приходящегося на долю земельного участка. Данный метод наиболее применим, когда имеется достоверная информация о доходности объекта.

Основным недостатком данного метода можно считать его высокую чувствительность к колебаниям входных параметров.

Метод выделения представляет собой разновидность метода распределения. Стоимость земли выделяется из стоимости собственности вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа. Метод применяется при отсутствии свободных продаж земельных участков на рынке.

7.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход неприменим.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному значению или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделить следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия (время продажи), местоположение, физические характеристики.

Экономические характеристики, характер использования, компоненты не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки, и является базой для остальных корректировок.

7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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 РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Затратный подход к оценке недвижимости определяет ее рыночную стоимость как сумму остаточной стоимости (за вычетом накопленного износа) и стоимости земельного участка относящегося к объекту недвижимости. Подобно доходному и сравнительному 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 применение затратного подхода не выглядит целесообразным, так как не соблюдается принцип замещения. Кроме того, затратный подход не учитывает текущего состояния рынка недвижимости.

Следует также отметить, что существует высокая погрешность в расчетах методами затратного подхода при оценке встроенных помещений, которая вызвана

Угруппированными расчетами с большим количеством допущений при оценке подобных объектов недвижимости, определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости.

Субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства.

Принимая во внимание вышесказанное, а также тот факт, что объект оценки представляет собой земельные участки, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения методов затратного подхода для определения величины рыночной стоимости объекта оценки.

8.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ 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 Объекта оценки - отсутствие 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 РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для расчета рыночной 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.

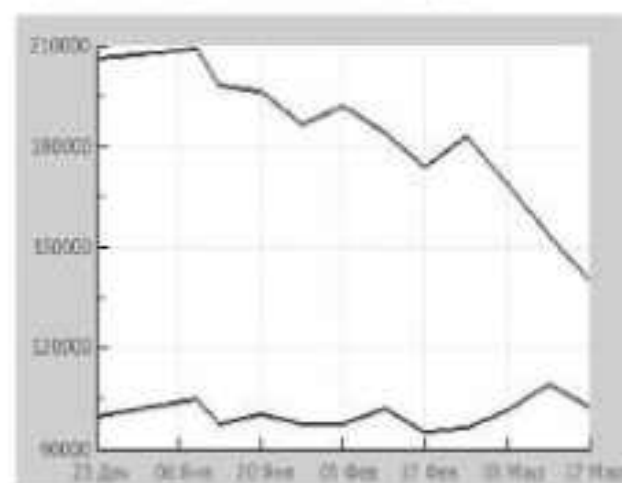
Относительный сравнительный анализ заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. Суть метода состоит в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко 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 недвижимости.

Классический относительный сравнительный 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). Для получения точечного показателя стоимости оцениваемого объекта следует использовать другие аналитические инструменты. С этой задачей помогает справиться метод ранжирования значений ценообразующих факторов с последующим формированием для каждого объекта-аналога интегрального показателя качества. 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. Для объектов, предложенных на продажу (а не реально проданных), Оценщик посчитал необходимым применить к ценам предложений так называемую «скидку на уторгование». Величина «скидки на уторгование» для объектов рассматриваемого назначения была получена на основе анализа рынка коммерческой недвижимости.

В связи с незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен арендных ставок и цен продажи коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в сторону снижения, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на вторичном рынке и рынке строящегося коммерческих помещений при отрицательной динамике средних цен предложения, Оценщик считает правильным оставить стоимость оценки на прежнем уровне.

Динамика цен на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

Данный индикатор показывает динамику и текущий средний уровень цен предложения на офисные и торговые помещения в Санкт-Петербурге



Торговые помещения, сфера услуг
Индекс: руб./кв. м: **140520**
Изменение за неделю составило: **- 8.82%**

Торговые помещения, сфера услуг
Индекс: руб./кв. м: **140520**
Изменение за неделю составило: **- 8.82%**

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

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

Информация сравниваемому объекту	по	Цена за кв.м	Престижность микрорайона	Отделка помещения	Площадь помещения, кв.м	Источник объекта
СПб, Сестрорецкая ул. 28		61200	Повышенная	Стандарт	294	bn.ru
СПб, Матроса Железника ул. 57		59 870	Повышенная	Стандарт	100	bn.ru
СПб, Мебельная ул. 35		60120	Повышенная	Стандарт	123	bn.ru
СПб, Коломяжский пр. 20		57 100	Повышенная	Стандарт	113,9	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, %	стоимость кв.м. объекта-аналога, руб.
аналог1	14 003 000	294	47629	0,08	43835
аналог2	5 374 280	100	53743	0,08	54763
аналог3	7 286 400	123	58818	0,08	54201
аналог4	6 087 800	113,9	53442	0,08	49186

Сравнительный подход – Н15 Н16 Н17 Н18 Н19 Н43 Н44 Н45 Н46 Н47 Н48 Н49

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	ул. Сестрорецкая, 28	ул. Матроса Железняка, 57
Площадь объекта	кв.м.		294	100
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		43819	54963
Цена продажи	тыс.руб.		12882786	5496300
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			30	43
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	46923		

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:

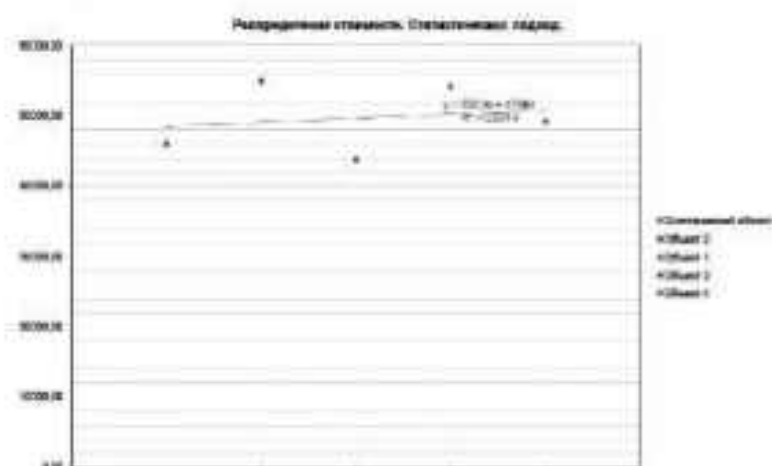
Для 1-Н: $Y = (45982) + (49)X_1 + (0)X_2$.

Таблица – Регрессионная статистика Н15 Н16 Н17 Н18 Н19 Н43 Н44 Н45 Н46 Н47 Н48 Н49

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
СПб, ул. Сестрорецкая, 28	61200	Повышенная	0	15
СПб, ул. Матр. Железняка, 57	59 870	Повышенная	0	18
СПб, ул. Мебельная, 35	60120	Повышенная	0	10
СПб, пр. Коломяжский, 20	57 100	Повышенная	0	12
Оцениваемый объект	60 000	Повышенная	0	15

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
Оцениваемый объект	60 000	Пониженная	0	15
Корреляция	2		-	-0,39
Коэффициент корреляции		0,5	-	-0,2

Диаграмма Н15 Н16 Н17 Н18 Н19 Н43 Н44 Н45 Н46 Н47 Н48 Н49



Оцениваемый объект - 60 000,00руб./кв.

Объект 1 – Сестрорецкая ул. 28 – 60 819 руб./кв.м

Объект 2 – Матроса Железняка ул. 57 – 59 820 руб./кв.м

Объект 3 – Мебельная ул. 35 – 60 080 руб./кв.м

Объект 4 – Коломяжский пр. 20 – 57 000 руб./кв.м

Более подробно расчеты представлены в прилагаемом файле EXCEL.

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

Для 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:

Рыночная стоимость объектов долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, д. 352, лит. А) на дату оценки 19 марта 2017 года составляет 48 204 000,00 (Сорок восемь миллионов двести четыре тысячи) 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 – 19 марта 2017 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. Стоимость работ по оценке имущества не связана с полученным результатом оценки объекта, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору. 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. Стоимость работ по оценке имущества не связана с полученным результатом Оценки объекта, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по Договору.

10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»:

С. Алексашин

Оценщик ООО «РосЭкспертОценка»:

С. Алексашин



11. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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. №№254, 255, 256;

Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.

Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М., Дело Лтд, 1995.

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

В. Мягков, Е. Платонова. Экономика недвижимости. Толковый словарь. С.-Петербург, 1993

В. Мягков, Е. Платонова. Толковый словарь терминов из области экономики недвижимости. В кн.: Рынки недвижимости и развитие городов: российская реформа и международная практика. С.-Петербург, 1994.

В. Волифсон, В. Ильяшенко, Р. Комисарчик. Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий. 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 №17-Н от 23 марта 2017года

Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, д. 352, лит. А)



Диплом является удостоверением личности и профессиональной компетенции	Настоящий диплом выдан Александрову Сергею Степановичу в том, что он(а) с 23-го января 2008 по 30-е июня 2011 года(а) успешно прошел(а) аттестацию в (на) ТОО ЗАО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет» по профессии: «Диплом специалиста по специальности (курса)»	Государственное учреждение «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет» (Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет) Александрову Сергею Степановичу на основании аттестации в сфере оценки специальности (направления) «Оценочная деятельность» (подпись) Сергей Степанович
Диплом является удостоверением личности и профессиональной компетенции	Диплом имеет право на получение статуса профессионального диплома	Регистрационный номер 5403



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

АЛЕКСАШИН
Сергей Степанович

ИНН 781100095801

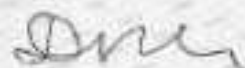
является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«**НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ**»

(включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006)

Основание: Протокол заседания Правления НП «СРО «НКСО» от 09
ноября 2011 года №101

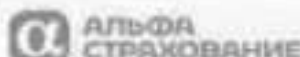
Президент



Д.А. Кувалдин

Регистрационный № 02104

Дата выдачи 09 ноября 2011 года



П О Л И С 7811R/776/00206/6

Настоящий Полис выдан Страхователем - ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждения уплаты Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00206/6 (далее Договор страхования), неоплаченной частью которого он является, действует и исполняется в Договоре страхования и «Правилах страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2014, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик **Александр Сергей Степанович**

Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, ул. Ворошилова, д. 3, кор.2, кв. 318

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба законному, законному договору на проведение оценки и (или) другим лицам (Выгодоприобретателям);
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с предъявлением ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определенных в исключенной, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (включенный Страховщиком) факт причинения ущерба деятельности (бездеятельности) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных аккредитирующей организацией оценщика, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с предъявлением ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отстоять требования (иски, претензии) о возмещении вреда или отстоять размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление и определение объективной рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» декабря 2016 г. и действует до 23 часов 59 минут «30» ноября 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- бездействие / бездеятельность оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования, указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, в возмещении которого предъявлены претензии;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшим стороной в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
Доверенность № 9666/14 от 08.12.2014 г.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург 01.12.2016 г.

СОГАЗ

СТРАХОВАЯ ГРУППА

СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 0616 PL.000015

страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

Акционерное общество «Страховое общество взаимной Деловой страхования» (АО «СОГАЗ»), имеющее в дальнейшем «Страховщик», в подтверждение заключенного Договора страхования № 0616 PL.000015 от «13» мая 2016 г. (далее – Договор страхования), выдает настоящий Сертификат страхования гражданской ответственности Страхователя на следующих условиях:

1	Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценки» (ООО «РосЭкспертОценки»)
2	Реализатор Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гангутский улица, дом 6, литер "А", пом.2Н; ИНН 7841394645; Регистр 40702810263009415704 в Ф-ле «Северная Столица» АО «Райффайенсбанк» г. Санкт-Петербург; СНЧ 044030723
3	Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, либо третьим лицам. По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор: - Александром Сергеем Степановым - Третьяковым Александром Игоревичем
4	Выгодоприобретатель	Выгодоприобретателем является заказчик, заключивший договоры на проведение оценки, кроме третьих лиц, которые не могут быть признаны выгодоприобретателем вследствие возникновения оценочной деятельности оценщиком, заключившим или иным способом обязательства оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
5	Страховые случаи	5.1. Страховым случаем является установленный наступлением в страховую сумму реального ущерба или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действием (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 5.2. При наступлении страхового случая возмещение подлежит только расходам, понесенным Страхователем с целью уменьшения убытка, возникшего по истечении Договора, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения обязательств, указанных Страховщиком. 5.3. При наступлении страхового случая возмещение подлежит обоснованные страховым случаем необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя: 5.3.1. расходы на проведение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и размера причиненного ущерба; 5.3.2. судебные расходы (то возмещение расходов на оплату представителей (в том числе адвокатов)).
6	Срок действия Договора страхования	С «16» мая 2016 года и действует по «15» мая 2017 года.
7	Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.
8	Лимиты ответственности	300 000,00 (Триста тысяч) рублей, 00 копеек на расходы, указанные в п.2.4. Договора страхования (т. 5.3 настоящего Сертификата).
9	Страховая премия	10 000,00 (Десять тысяч) рублей, страховая премия уплачена Датой 12.05.2016 г., № 43.

Страховщик: АО «СОГАЗ»
Владельцы пакета акций АО «СОГАЗ»
Санкт-Петербургский филиал АО «СОГАЗ»
/ Е.В. Пушкарта /
Сертификат выдан в г. Санкт-Петербург
«13» мая 2016 г.

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включено Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-30-12; эл. почта: info@juriko.ru, сайт: <http://www.nkso.ru>

Иск. №018.78
от 01.03.2017г.

Генеральному директору ООО "УК
"ДОХОДЪ" Бордытовой М.В.

Информационная выписка

Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» настоящим подтверждает, что оценщик Александр Сергей Степанович внесен в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный №02104 от 09.11.2011г., и является действительным членом Ассоциации СРО «НКСО».

На основании предоставленных оценщиком данных, в соответствии с положением ст. 24 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Оценщик осуществляет оценочную деятельность, являясь работником ООО "РосЭкспертОценка".

Переподготовка в области оценочной деятельности пройдена: Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, диплом ПП-I 870527 от 30.06.2011г., программа: Оценка стоимости предприятия (бизнеса).

Общий трудовой стаж с 24.09.1974г. Стаж оценочной деятельности с 05.10.2011г.

В соответствии с положением ст. 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщиком предоставлена информация об обязательном страховании профессиональной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: ОАО "АльфаСтрахование" (Санкт-Петербургский филиал), полис № 7811R/776/00206/6, период страхования с 01.12.2016г. по 30.11.2017г.

В соответствии с положением ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» оценщиком исполнена обязанность по уплате членских взносов.

На основании ежегодного предоставления сведений о деятельности, за 2014 год оценщиком было выполнено 68 отчетов об оценке, за 2015 – 74 отчета об оценке, за 2016 – 115 отчетов об оценке.

За период членства в Ассоциации СРО «НКСО» в отношении Александра Сергея Степановича проведены две плановые проверки. Нарушений не выявлено.

Жалоб на действия оценщика не поступало. Оценщик не имеет действующих дисциплинарных взысканий.

По состоянию на 01.03.2017г. Ассоциация СРО «НКСО» подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена Ассоциации СРО «НКСО» Александра Сергея Степановича.

Представитель Ассоциации СРО
«НКСО» в Северо-Западном
федеральном округе,
действующий от имени
Ассоциации СРО «НКСО» по
доверенности №0017-РП от
16.12.2016г.



С.А. Лебедева

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОТ 16.03.2017

Объект оценки	Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, д. 352, лит. А) (Характеристики объектов – в приложении 1 к заданию на оценку)
Имущественные права на объект оценки	Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса 08/08-Н15//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н16//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н17//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н18//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н19//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н19//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н43//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н44//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н45//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н46//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н47//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н48//Ск от «08» августа 2016 года, 08/08-Н49//Ск от «08» августа 2016 года
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Переоценка объекта оценки, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	По состоянию на 19.03.2017 года
Срок проведения оценки	С 16.03.2017 по 21.03.2017 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставляемая 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 «ДОХОДЬ» «ДУ» ЗПИФ
недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»

Оценщик: ООО «РосЭкспертОценка»

Подпись: _____ / Боролатова М.В. /

Подпись: _____ / Алексашин С.С. /

М.П.

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ДОГОВОР № 08/08-Н15/Ск

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2

Дата заключения: «08» августа 2016 года

Место заключения: город Санкт-Петербург

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГР ю.л. серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107; изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серия 78 №008712454; Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А; ИНН 7804004544, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Резвова Е.Г., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «ДУ» 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; именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Боролатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Акционерное общество «Строительный трест», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 5395 кв.м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, принадлежащий Застройщику на праве аренды, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. Кадастровый номер 78:38:1110501:2.

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А. 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 входящие в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, 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, 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 0,3

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 (Квартиры) 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.

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	Этаж	Строительная осн.	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь былоков, лоджий, террас с коэф., кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Н15	3	1/А-4; Г-Е с прим. к Е	84,92	00,00	84,92

- 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 и (или) нежилых 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 получении Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), 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, 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 №78-010-0242.2-2014, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 31.05.2016, Срок действия разрешения - до 31.12.2017;
 - Проектная декларация, размещенная на сайте АО «Строительный трест» www.stroytrst.spb.ru;
 - Договор аренды земельного участка № 04/09-Ар/Прш от «04» сентября 2015 года, заключенный с ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ - Новая квартира». Срок действия договора до 31.12.2018. Зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 08.10.2015, номер регистрации 78-78/004-78/059/064/2015-307/2.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

- 3.1. Цена договора составляет 5 095 200,00 (Пять миллионов девятьсот пять тысяч двести) рублей.**
При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).
- 3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере 60 000,00 (Шестьдесят 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 31 декабря 2016 года - **5 095 200,00 (Пять миллионов девятьсот пять тысяч двести) 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 и (или) внесения в кассу 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 кассу Застройщика, либо 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 дополнительное 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 дополнительное 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 незначительным, 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;
- 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 нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы.
- 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 (штрафы, 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.

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 действительна, не влечет 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 «30» сентября 2018 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 Смотровый 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.

6.4.6. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 6.1. настоящего Договора, а 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 незначительных 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.

6.4.7. 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.

6.4.8. 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 Объекта 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 предъявлять 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 и 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 взысканными 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, изменение 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 обязательства по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 9.2. Расторжение настоящего Договора в результате в судебном 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. ПРОЧIE 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, выставленных 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. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, а именно: фамилии, имени и отчества Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам.

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 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». Также, указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

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 поддается разрешению в судебном порядке. Стороны договорились, в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГК 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

АО «Строительный трест»
195271, Россия, г. Санкт-Петербург,
Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, литера А
ИНН 7804004544, КПП 780401001
р/сч 40702810533000001644
в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790
ОКАТО 40273565000, ОКПО 23082124,
<http://www.stroystroist.spb.ru/>

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

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/сч 40702810009005000287 в ОАО «АБ «РОССИЯ»
БИК 044030861,
к/сч 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ Банка России по
Санкт-Петербургу

Генеральный директор

М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1

к Договору № 08/08-Н15/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2
от «08» августа 2016 года

Номер	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас с коэф., кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Н15	3	1/А-4; Г-Е с прим. к Е	84,92	00,00	84,92

План Нежилого помещения

Застройщик
АО «Строительный трест»

Генеральный директор

_____ **Е.Г. РЕЗВОВ**

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 № 08/08-Н15/Ск участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2 от «08» августа 2016 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 коробки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехнических устройств;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных работ;
- без электрических щитов;
- без установки коммерческих узлов учета расхода горячей и холодной воды;
- без установки коммерческих узлов учета расхода отопления;
- без устройства одной пожарной сигнализации;
- без автономных дымолов датчиков;
- установлены оконные блоки без подоконников и откосов;

установлены входные двери, произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;

установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;

установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;

отделки стен согласно проекту;

произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит подготовка документов и 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, своим 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 СПбО;
- 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 СПБП, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик

АО «Строительный трест»

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства

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

М.В. БОРОДАТОВА

ДОГОВОР № 08/08-Н16/Ск

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2

Дата заключения: «08» августа 2016 года

Место заключения: город Санкт-Петербург

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года, новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 367 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГР ю.л. серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107, изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454; Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А, ИНН 7804004544, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Резвова Евгения Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «ДУ» «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – 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; именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Акционерное общество «Строительный трест», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 5395 кв.м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, принадлежащий Застройщику на праве аренды, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. Кадастровый номер 78:38:1110501:2.

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А. 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, 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, 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 0,3

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 (Квартиры) 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.

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	Этаж	Строительная осн	Площадь (к. кв.)	Привязанная площадь балконов, лоджий, террас (кв. м)	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв. м
Н16	3	1/А-4 с прим. к 4; Н-М с прим. к Н	131,26	00,00	131,26

- 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 и (или) нежилых 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 и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), 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, 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. Основаниями для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:
- Разрешение на строительство №78-010-0242.2-2014, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 31.05.2016, Срок действия разрешения - до 31.12.2017;
 - Проектная декларация, размещенная на сайте АО «Строительный трест» www.stroytrest.spb.ru;
 - Договор аренды земельного участка № 04/09-Ар/Прш от «04» сентября 2015 года, заключенный с ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У." Закрытым паевым инвестиционным фондом

недвижимости "ДОХОДЪ - Новая квартира". Срок действия договора до 31.12.2018. Зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 08.10.2015, номер регистрации 78-78/004-78/059/064/2015-307/2.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

- 3.1. Цена договора составляет 7 875 600,00 (Семь миллионов восемьсот семьдесят пять тысяч шестьсот) рублей.**

При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

- 3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере 60 000,00 (Шестьдесят 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 31 декабря 2016 года - **7 875 600,00 (Семь миллионов восемьсот семьдесят пять тысяч шестьсот) 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 и (или) внесения в кассу 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 кассу Застройщика, либо 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 дополнительное 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 дополнительное 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;
- 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 нем работы по перепланировке, переустройству или пероборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы.
- 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 (штрафы, 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.

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 «30» сентября 2018 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.
- 6.4.6. 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 незначительных 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.
- 6.4.7. 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.
- 6.4.8. 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 переведенными 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 Объекта 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 Участником 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 в судебном 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 нарушении 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. ПРОЧIE 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. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, а именно фамилии, имени и отчества Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам.

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 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». Также, указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

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 подается на разрешение 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

АО «Строительный трест»
195271, Россия, г. Санкт-Петербург,
Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, литера А
ИНН 7804004544, КПП 780401001
р/сч 40702810533000001644
в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790
ОКАТО 40273565000, ОКПО 23082124,
ОКФС 16, ОКОПФ 67
ОГРН 1037808001890,
<http://www.strovtrest.spb.ru/>

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

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/сч 40702810009005000287 в ОАО «АБ «РОССИЯ»
БИК 044030861, к/сч 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ
Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1

к Договору № 08/08-Н16/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-присоединенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2 от
«08» августа 2016 года

Номер	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас с коэф., кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Н16	3	1/А-4 с прим. к 4; Н-М с прим. к Н	131,26	00,00	131,26

План Нежилого помещения

Застройщик

АО «Строительный трест»

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

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 № 08/08-Н16/Ск участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2 от «08» августа 2016 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 створки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехнических устройств;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без заливных работ;
- без электрических щитов;
- без установки коммерческих узлов учета расхода горячей и холодной воды;
- без установки коммерческих узлов учета расхода отопления;
- без устройства одной пожарной сигнализации;
- без автономных дымолов датчиков;
- установлены оконные блоки без подоконников и откосов;

установлены входные двери, произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют изначальным Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;

установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;

установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;

отделки стен согласно проекту;

произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит подготовка документов и 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, своим 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 СПбО;
- 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 (микроприток), Застройщик не несет ответственности за нарушение условий вентиляции Нежилого помещения по СПБП, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик

АО «Строительный трест»

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства

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

М.В. БОРОДАТОВА

ДОГОВОР № 08/08-Н17/Ск

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2

Дата заключения: «08» августа 2016 года

Место заключения: город Санкт-Петербург

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года, новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 367 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГР ю.л. серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107, изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454; Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А, ИНН 7804004544, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Резвова Евгения Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «ДУ» «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – 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; именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Акционерное общество «Строительный трест», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 5395 кв.м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, принадлежащий Застройщику на праве аренды, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. Кадастровый номер 78:38:1110501:2.

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А. 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, 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, 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 0,3

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 (Квартиры) 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.

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	Этаж	Строительная оса	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас с коэф., кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Н17	3	6-10; К-М	51,57	00,00	51,57

- 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 и (или) нежилых 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 (определяется 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 получении данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), 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, 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. Основаниями для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:
- Разрешение на строительство №78-010-0242.2-2014, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 31.05.2016, Срок действия разрешения - до 31.12.2017;
 - Проектная декларация, размещенная на сайте АО «Строительный трест» www.stroytrest.spb.ru;
 - Договор аренды земельного участка № 04/09-Ар/Прш от «04» сентября 2015 года, заключенный с ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ - Новая квартира». Срок действия договора до 31.12.2018. Зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Санкт-Петербургу 08.10.2015, номер регистрации 78-78/004-78/059/064/2015-3072.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

- 3.1. Цена договора составляет 3 094 200,00** (Три миллиона девятьсот четыре тысячи двести) рублей.
При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).
- 3.1.1.** Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **60 000,00** (Шестьдесят 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 31 декабря 2016 года - **3 094 200,00** (Три миллиона девятьсот четыре тысячи двести) 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 и (или) внесения в кассу 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 кассу Застройщика, либо 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 дополнительное 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 дополнительное 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;
- 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 нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы.
- 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 (штрафы, 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.

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 «30» сентября 2018 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 Смотровый 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.
- 6.4.6. 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 вложений 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 незначительных 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.
- 6.4.7. 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 вложений.
- 6.4.8. 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 Объекта 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 в процессе 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 в 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. ПРОЧIE 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, выставленных 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. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, а именно: фамилии, имени и отчества Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам.

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 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». Также, указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

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 подается на разрешение 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 органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

АО «Строительный трест»
195271, Россия, г. Санкт-Петербург,
Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, литера А
ИНН 7804004544, КПП 780401001
р/сч 40702810533000001644
в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790
ОКАТО 40273565000, ОКПО 23082124,
ОКФС 16, ОКОПФ 67
ОГРН 1037808001890,
<http://www.strovtrest.spb.ru/>

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства

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

Генеральный директор

М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1

к Договору № 08/08-Н17/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-присоединенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2 от
«08» августа 2016 года

Номер	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, terraces с коэф., кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Н17	3	6-10; К-М	51,57	00,00	51,57

План Нежилого помещения

Застройщик
АО «Строительный трест»

Генеральный директор

_____ **Е.Г. РЕЗВОВ**

Участник долевого строительства
ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «ДУ»
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная
недвижимость»
Генеральный директор

_____ **М.В. БОРОДАТОВА**

Приложение № 2

к Договору № 08/08-Н17/Ск участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2 от «08» августа 2016 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 створки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехнических устройств;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных работ;
- без электрических щитов;
- без установки коммерческих узлов учета расхода горячей и холодной воды;
- без установки коммерческих узлов учета расхода отопления;
- без устройства оградной пожарной сигнализации;
- без автономных дымовых датчиков;
- установлены оконные блоки без подоконников и откосов;

установлены входные двери, произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют наименованию Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;

установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;

установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;

отделки стен согласно проекту;

произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит подготовка документов и 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 СПбО;
- 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 СПБП, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик

АО «Строительный трест»

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства

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

М.В. БОРОДАТОВА

ДОГОВОР № 08/08-Н18/Ск

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2

Дата заключения: «08» августа 2016 года

Место заключения: город Санкт-Петербург

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года, новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 367 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГР ю.л. серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107, изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454; Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А, ИНН 7804004544, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Резвова Евгения Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «ДУ» «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – 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; именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Акционерное общество «Строительный трест», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 5395 кв.м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, принадлежащий Застройщику на праве аренды, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. Кадастровый номер 78:38:1110501:2.

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А. 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, 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, 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 0,3

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 (Квартиры) 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.

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	Этаж	Строительная оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь былозем, лоджий, террас с коэф. эл.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Н18	3	8-12; Д-Ж	68,39	5,52	73,91

- 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 и (или) нежилых 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 и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), 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, 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 №78-010-0242.2-2014, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 31.05.2016, Срок действия разрешения - до 31.12.2017;
 - Проектная декларация, размещенная на сайте АО «Строительный трест» www.stroytrest.spb.ru;
 - Договор аренды земельного участка № 04/09-Ар/Трш от «04» сентября 2015 года, заключенный с ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У." Закрытым пассивным инвестиционным фондом

недвижимости "ДОХОДЪ - Новая квартира". Срок действия договора до 31.12.2018. Зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 08.10.2015, номер регистрации 78-78/004-78/059/064/2015-307/2.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

- 3.1. Цена договора составляет 4 434 600,00 (Четыре миллиона четыреста тридцать четыре тысячи шестьсот) рублей.**

При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

- 3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере 60 000,00 (Шестьдесят 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 31 декабря 2016 года - **4 434 600,00 (Четыре миллиона четыреста тридцать четыре тысячи шестьсот) 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 и (или) внесения в кассу 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 кассу Застройщика, либо 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 дополнительное 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 дополнительное 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;
- 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 нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы.
- 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 (штрафы, 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.

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 «30» сентября 2018 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.
- 6.4.6. 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 незначительных 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.
- 6.4.7. 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.
- 6.4.8. 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 переведенными 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 Объекта 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 Участником 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 в судебном 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 нарушении 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. ПРОЧIE 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. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, а именно фамилии, имени и отчества Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам.

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 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». Также, указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

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

заложен, под арестом или запретом не состоит и не обременен 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 ГК 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

АО «Строительный трест»
195271, Россия, г. Санкт-Петербург,
Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, литера А.
ИНН 7804004544, КПП 780401001
р/сч 407028105330000001644
в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790
ОКАТО 40273565000, ОКПО 23082124,
ОКФС 16, ОКОПФ 67
ОГРН 1037808001890,
<http://www.stroytrest.spb.ru/>

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «ДУ»
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная
недвижимость»
191186, Санкт-Петербург, наб. кан. Грибоедова д.6/2
лит.А
ИНН 7826685368, КПП 783501001
р/сч 40702810009005000287 в ОАО «АБ «РОССИЯ»
БИК 044030861, к/сч 301018108000000000861 в ГРКЦ ГУ
Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1

к Договору № 08/08-Н18/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2
от «08» августа 2016 года

Номер	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас с коэф., кв.м.	Проектируемая площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Н18	3	8-12; А-Ж	68,39	3,52	73,91

План Нежилого помещения

Застройщик
АО «Строительный трест»

Генеральный директор

_____ **Е.Г. РЕЗВОВ**

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 № 08/08-Н18/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2
от «08» августа 2016 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 коробки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехнических устройств;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных работ;
- без электрических щитов;
- без установки коммерческих узлов учета расхода горячей и холодной воды;
- без установки коммерческих узлов учета расхода отопления;
- без устройства одной пожарной сигнализации;
- без автономных дымовых датчиков;
- установлены оконные блоки без подоконников и откосов;

установлены входные двери,
произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;

установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;

установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;

отделки стен согласно проекту;

произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит подготовка документов и 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, своим 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 СПбО;
- 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 СПБП, которое приводит к повышенной влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик

АО «Строительный трест»

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства

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

М.В. БОРОДАТОВА

ДОГОВОР № 08/08-Н19//Ск

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2

Дата заключения: «08» августа 2016 года

Место заключения: город Санкт-Петербург

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГР ю.л. серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107, изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серия 78 № 008712454; Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А, ИНН 7804004544, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Резвова Евгения Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «ДУ» «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 Грибослдова, 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; именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Бороздатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Акционерное общество «Строительный трест», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 5395 кв.м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, принадлежащий Застройщику на праве аренды, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. Кадастровый номер 78:38:1110501:2.

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А. 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, 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, 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 0,3

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 (Квартиры) 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.

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	Этаж	Строительная ось	Площадь (м кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас с коэф. кв. м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв. м.
Н19	3	5-11 с прим. к 11; Д-Н	56,29	1,89	58,18

- 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 и (или) нежилых 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 и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), 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, точное расположение Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) в Многоквартирном доме.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

- 1.1. 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 №78-010-0242.2-2014, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 31.05.2016, Срок действия разрешения - до 31.12.2017;
 - Проектная декларация, размещенная на сайте АО «Строительный трест» www.strovtrest.spb.ru;
 - Договор аренды земельного участка № 04/09-Ар/Прш от «04» сентября 2015 года, заключенный с ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У." Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ - Новая квартира". Срок действия договора до 31.12.2018. Зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 08.10.2015, номер регистрации 78-78/004-78/059/064/2015-397/2.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

- 3.1. Цена договора составляет 3 490 800,00 (Три миллиона четыреста девяносто тысяч восемьсот) рублей.**

При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

- 3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере 60 000,00 (Шестьдесят 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 31 декабря 2016 года - **3 490 800,00 (Три миллиона четыреста девяносто 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 и (или) внесения в кассу 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 кассу Застройщика, либо 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 дополнительное 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 дополнительное 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.
- 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 нем работы по перепланировке, переустройству или пересоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы.
- 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 (штрафы, 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.

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 действительна, не влечет 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 «30» сентября 2018 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 (Нежилую 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 (Нежилую помещению), либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровый 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.

6.4.6. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 6.1. настоящего Договора, а 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 незначительных 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.

6.4.7. 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.

6.4.8. 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 Объекта 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 предъявлять 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 и 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 взысканными 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, изменение 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 обязательства по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 9.2. Расторжение настоящего Договора в результате вине unilateralного отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об unilateralном 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 unilateralного 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. ПРОЧIE 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, выставленных 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. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, а именно: фамилии, имени и отчества Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам.

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 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». Также, указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

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 подается на разрешение 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

АО «Строительный трест»
195271, Россия, г. Санкт-Петербург,
Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, литера А
ИНН 7804004544, КПП 780401001
р/сч 40702810533000001644
в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790
ОКАТО 40273565000, ОКПО 23082124,
ОКФС 16, ОКОПФ 67
ОГРН 1037808001890,
<http://www.strovtrest.spb.ru/>

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства

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

Генеральный директор

М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1

к Договору № 08/08-Н19/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-присоединенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2
от «08» августа 2016 года

Номер	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас с коэф., кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Н19	3	5-Н с прим. к Н1; Д-Н	56,29	1,89	58,18

План Нежилого помещения

Застройщик
АО «Строительный трест»

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

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 № 08/08-Н19/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2
от «08» августа 2016 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 коробки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехнических устройств;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных работ;
- без электрических щитов;
- без установки коммерческих узлов учета расхода горячей и холодной воды;
- без установки коммерческих узлов учета расхода отопления;
- без устройства одной пожарной сигнализации;
- без автономных дымолов датчиков;
- установлены оконные блоки без подоконников и откосов;

установлены входные двери,
произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют технически Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;

установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;

установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;

отделки стен согласно проекту;

произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит подготовка документов и 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, своим 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 СПбО;
- 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 СПБП, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик

АО «Строительный трест»

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства

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

М.В. БОРОДАТОВА

ДОГОВОР № 08/08-Н43//Ск

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2

Дата заключения: «08» августа 2016 года

Место заключения: город Санкт-Петербург

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГР ю.л. серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107, изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А, ИНН 7804004544, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Резвова Евгения Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «ДУ» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – 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; именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Бороздатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Акционерное общество «Строительный трест», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 5395 кв.м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, принадлежащий Застройщику на праве аренды, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. Кадастровый номер 78:38:1110501:2.

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А. 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 входящие в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, 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, 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 0,3

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 (Квартиры) 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.

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	Этаж	Строительная оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконной, лоджий, террас с коэф., кв.м.	Прочная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Н43	3	50-52; НН-ММ	44,70	00,00	44,70

- 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 и (или) нежилых 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 и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), 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, 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 №78-010-0242.2-2014, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 31.05.2016, Срок действия разрешения - до 31.12.2017;
 - Проектная декларация, размещенная на сайте АО «Строительный трест» www.strovtrest.spb.ru;
 - Договор аренды земельного участка № 64/09-Ар/Прш от «04» сентября 2015 года, заключенный с ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У." Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ - Новая квартира" Срок действия договора до 31.12.2018. Зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 08.10.2015, номер регистрации 78-78/004-78/059/064/2015-307/2.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

- 3.1. Цена договора составляет **2 682 000,00** (Два миллиона шестьсот восемьдесят две тысячи) рублей.
При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).
- 3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **60 000,00** (Шестьдесят 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 31 декабря 2016 года – **2 682 000,00** (Два миллиона шестьсот восемьдесят две тысячи) 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 и (или) внесения в кассу 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 кассу Застройщика, либо 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 дополнительное 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 дополнительное 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 незначительным, 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;
- 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 нем работы по перепланировке, переустройству или пересоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы.
- 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 (штрафы, 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.

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 требования (далее – «Договор уступки прав требования»). 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 действительна, не влечет перевода 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 **«30» сентября 2018 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 Смотровый 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 невки 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.
- 6.4.6. 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 незначительных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для неприятия 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.
- 6.4.7. 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.
- 6.4.8. 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 Объекта 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 Участником 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 предъявлять 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 и 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 взысканными 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, изменение 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 обязательства по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 9.2. Расторжение настоящего Договора в результате вине unilateralного отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об unilateralном 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 unilateralного 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. ПРОЧIE 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, выставленных 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. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, а именно фамилии, имени и отчества Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам.

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 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». Также, указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

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 подается на разрешение 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 органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

АО «Строительный трест»
195271, Россия, г. Санкт-Петербург,
Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, литера А
ИНН 7804004544, КПП 780401001
р/сч 40702810533000001644
в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790
ОКАТО 40273565000, ОКПО 23082124,
ОКФС 16, ОКОПФ 67
ОГРН 1037808001890,
<http://www.strovtrest.spb.ru/>

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

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/сч 40702810009005000287 в ОАО «АБ «РОССИЯ»
БИК 044030861, к/сч 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ
Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1

к Договору № 08/08-Н43/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2
от «08» августа 2016 года

Номер	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, terraces с коэф., кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Н43	3	50-52; НН-ММ	44,70	00,00	44,70

План Нежилого помещения

Застройщик
АО «Строительный трест»

Генеральный директор

_____ **Е.Г. РЕЗВОВ**

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 № 08/08-Н43/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2
от «08» августа 2016 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 сантехнических устройств;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных работ;
- без электрических щитов;
- без установки коммерческих узлов учета расхода горячей и холодной воды;
- без установки коммерческих узлов учета расхода отопления;
- без устройства охранной пожарной сигнализации;
- без антипаничных дымовых датчиков;
- установлены отопительные бачки без подоконников и откосов;

установлена входная дверь;
пронесены электрические разводки для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, принявшей государственную экспертизу;

- установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;
- установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;
- отделка стен согласно проекту;
- пронесены межэтажно-подпольные стяжки полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит подготовка документов и 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 УПИС 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 СПбО;
- 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 повышенной влажности Нежилого помещения и потенциально появлению грибка.

Застройщик

АО «Строительный трест»

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства

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

М.В. БОРОДАТОВА

ДОГОВОР № 08/08-Н44/Ск

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2

Дата заключения: «08» августа 2016 года

Место заключения: город Санкт-Петербург

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГР ю.л. серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107, изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А, ИНН 7804004544, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Резвова Евгения Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «ДУ» «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – 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; именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Бороздатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Акционерное общество «Строительный трест», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 5395 кв.м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, принадлежащий Застройщику на праве аренды, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. Кадастровый номер 78:38:1110501:2.

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А. 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, 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, 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 0,3

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 (Квартиры) 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.

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	Этаж	Строительная оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконной, лоджий, террас с коэф., кв.м.	Прочная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Н44	3	43/1-49; ММ-НН	83,71	00,00	83,71

- 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 и (или) нежилых 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 и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), 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, 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 №78-010-0242.2-2014, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 31.05.2016, Срок действия разрешения - до 31.12.2017;
 - Проектная декларация, размещенная на сайте АО «Строительный трест» www.strovtrest.spb.ru;
 - Договор аренды земельного участка № 64/09-Ар/Прш от «04» сентября 2015 года, заключенный с ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У." Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ - Новая квартира". Срок действия договора до 31.12.2018. Зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 08.10.2015, номер регистрации 78-78/004-78/059/064/2015-307/2.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

- 3.1. Цена договора составляет **5 022 600,00** (Пять миллионов двадцать две тысячи шестьсот) рублей. При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).
- 3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **60 000,00** (Шестьдесят 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 31 декабря 2016 года – **5 022 600,00** (Пять миллионов двадцать две тысячи шестьсот) 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 и (или) внесения в кассу 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 кассу Застройщика, либо 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 дополнительное 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 дополнительное 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 незначительным, 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;
- 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 нем работы по перепланировке, переустройству или пересоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы.
- 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 (штрафы, 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.

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 требования (далее – «Договор уступки прав требования»). 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 действительна, не влечет перевода 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 **«30» сентября 2018 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 Смотровый 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 невки 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.
- 6.4.6. 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 незначительных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для неприятия 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.
- 6.4.7. 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.
- 6.4.8. 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 Объекта 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 Участником 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 предъявлять 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 и 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 взысканными 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, изменение 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 обязательства по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 9.2. Расторжение настоящего Договора в результате в судебном 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. ПРОЧIE 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, выставленных 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. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, а именно фамилии, имени и отчества Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам.

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 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». Также, указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

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 подается на разрешение 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 органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

АО «Строительный трест»
195271, Россия, г. Санкт-Петербург,
Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, литера А
ИНН 7804004544, КПП 780401001
р/сч 40702810533000001644
в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790
ОКАТО 40273565000, ОКПО 23082124,
ОКФС 16, ОКОПФ 67
ОГРН 1037808001890,
<http://www.stroystrest.spb.ru/>

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

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/сч 40702810009005000287 в ОАО «АБ «РОССИЯ»
БИК 044030861, к/сч 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ
Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1

к Договору № 08/08-Н44/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2
от «08» августа 2016 года

Номер	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, terraces с коэф., кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Н44	3	43/1-49; ММ-НН	83,71	00,00	83,71

План Нежилого помещения

Застройщик
АО «Строительный трест»

Генеральный директор

_____ **Е.Г. РЕЗВОВ**

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 № 08/08-Н44/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2
от «08» августа 2016 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 коробки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехнических устройств;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных работ;
- без электрических щитов;
- без установки коммерческих узлов учета расхода горячей и холодной воды;
- без установки коммерческих узлов учета расхода отопления;
- без устройства одной пожарной сигнализации;
- без автономных дымолов датчиков;
- установлены оконные блоки без подоконников и откосов;

установлены входные двери,
произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;

установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;

установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;

отделки стен согласно проекту;

произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит подготовка документов и 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, своим 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 СПбО;
- 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 СПБПУ, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик

АО «Строительный трест»

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства

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

М.В. БОРОДАТОВА

ДОГОВОР № 08/08-Н45/Ск

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2

Дата заключения: «08» августа 2016 года

Место заключения: город Санкт-Петербург

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГР ю.л. серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107, изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А, ИНН 7804004544, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Резвова Евгения Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «ДУ» «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – 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; именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Бороздатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Акционерное общество «Строительный трест», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 5395 кв.м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, принадлежащий Застройщику на праве аренды, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. Кадастровый номер 78:38:1110501:2.

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А. 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, 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, 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 0,3

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 (Квартиры) 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.

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	Этаж	Строительная оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконной, лоджий, террас с коэф., кв.м.	Прочная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Н45	3	46-48; РР-НН	45,40	7,91	53,31

- 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 и (или) нежилых 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 и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), 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, 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 №78-010-0242.2-2014, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 31.05.2016, Срок действия разрешения - до 31.12.2017;
 - Проектная декларация, размещенная на сайте АО «Строительный трест» www.stroytrest.spb.ru;
 - Договор аренды земельного участка № 64/09-Ар/Прш от «04» сентября 2015 года, заключенный с ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ - Новая квартира» Срок действия договора до 31.12.2018. Зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 08.10.2015, номер регистрации 78-78/004-78/059/064/2015-307/2.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена договора составляет **3 198 600,00** (Три миллиона сто девятьсот восемь тысяч шестьсот) рублей.

При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **60 000,00** (Шестьдесят 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 31 декабря 2016 года - **3 198 600,00** (Три миллиона сто девятьсот восемь тысяч шестьсот) 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 и (или) внесения в кассу 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 кассу Застройщика, либо 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 дополнительное 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 дополнительное 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 незначительным, 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;
- 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 нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы.
- 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 (штрафы, 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.

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 действительна, не влечет перевода 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 **«30» сентября 2018 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 Смотровый 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 невки 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.
- 6.4.6. 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 незначительных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для неприятия 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.
- 6.4.7. 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.
- 6.4.8. 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 Объекта 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 Участником 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 предъявлять 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 и 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 взысканными 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, изменение 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 обязательства по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 9.2. Расторжение настоящего Договора в результате в судебном 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. ПРОЧIE 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, выставленных 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. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, а именно: фамилии, имени и отчества Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам.

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 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». Также, указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

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 подается на разрешение 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 органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

АО «Строительный трест»
195271, Россия, г. Санкт-Петербург,
Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, литера А
ИНН 7804004544, КПП 780401001
р/сч 40702810533000001644
в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790
ОКАТО 40273565000, ОКПО 23082124,
ОКФС 16, ОКОПФ 67
ОГРН 1037808001890,
<http://www.strostreet.spb.ru/>

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

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/сч 40702810009005000287 в ОАО «АБ «РОССИЯ»
БИК 044030861, к/сч 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ
Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1

к Договору № 08/08-Н45/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-присоединенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2
от «08» августа 2016 года

Номер	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, terraces с коэф., кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Н45	3	46-48; РР-НН	45,4	7,91	53,31

План Нежилого помещения

Застройщик
АО «Строительный трест»

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства
ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «ДУ»
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная
недвижимость»
Генеральный директор

М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 2

к Договору № 08/08-Н45/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2
от «08» августа 2016 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 коробки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехнических устройств;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных работ;
- без электрических щитов;
- без установки коммерческих узлов учета расхода горячей и холодной воды;
- без установки коммерческих узлов учета расхода отопления;
- без устройства одной пожарной сигнализации;
- без автономных дымолов датчиков;
- установлены оконные блоки без подоконников и откосов;

установлены входные двери,
произведены электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют изначальным Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;

установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;

установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;

отделки стен согласно проекту;

произведены цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит подготовка документов и 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 СПбО;
- 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 СПБП, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик

АО «Строительный трест»

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Заккрытым паевым инвестиционным фондом
независимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
Генеральный директор

М.В. БОРОДАТОВА

ДОГОВОР № 08/08-Н46/Ск

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2

Дата заключения: «08» августа 2016 года

Место заключения: город Санкт-Петербург

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГР ю.л. серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107, изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А, ИНН 7804004544, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Резвова Евгения Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «ДУ» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – 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; именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Бороздатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Акционерное общество «Строительный трест», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 5395 кв.м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, принадлежащий Застройщику на праве аренды, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. Кадастровый номер 78:38:1110501:2.

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А. 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, 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, 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 0,3

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 (Квартиры) 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.

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	Этаж	Строительная ось	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь (балконы, лоджий, террас с застекл., кв. м)	Проектная планировка Объекта долевого строительства, кв. м.
Н46	3	48-52 с прим. к 52; ПП-СС	50,75	4,02	54,77

- 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 и (или) нежилых 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 и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), 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, 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 №78-010-0242.2-2014, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 31.05.2016, Срок действия разрешения - до 31.12.2017;
 - Проектная декларация, размещенная на сайте АО «Строительный трест» www.stroytrest.spb.ru;
 - Договор аренды земельного участка № 04/09-Ар/Прш от «04» сентября 2015 года, заключенный с ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ - Новая квартира». Срок действия договора до 31.12.2018. Зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Санкт-Петербургу 08.10.2015, номер регистрации 78-78/004-78/059/064/2015-3072.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

- 3.1. Цена договора составляет 3 286 200,00 (Три миллиона двести восемьдесят шесть тысяч двести) рублей.**

При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

- 3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере 60 000,00 (Шестьдесят тысяч) рублей.**

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

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

– в срок до 31 декабря 2016 года - **3 286 200,00 (Три миллиона двести восемьдесят шесть тысяч двести) 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 и (или) внесения в кассу 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 кассу Застройщика, либо 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 дополнительное 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 дополнительное 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;
- 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 нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы.
- 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 (штрафы, 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.

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 «30» сентября 2018 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 Смотровый 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.
- 6.4.6. 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 вложений 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 незначительных 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.
- 6.4.7. 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 вложений.
- 6.4.8. 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 Объекта 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 в процессе 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 вине unilateralного отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об unilateralном 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 в 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 unilateralного 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. ПРОЧНЕ 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, выставленных 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. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, а именно: фамилии, имени и отчества Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам.

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 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». Также, указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

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 поддается 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

АО «Строительный трест»
195271, Россия, г. Санкт-Петербург,
Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, литера А
ИНН 7804004544, КПП 780401001
р/сч 40702810533000001644
в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790
ОКАТО 40273565000, ОКПО 23082124,
ОКФС 16, ОКОПФ 67
ОГРН 1037888001890,
<http://www.stroytrest.spb.ru/>

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства

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

Генеральный директор

М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1

к Договору № 08/08-Н46/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-присоединенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2
от «08» августа 2016 года

Номер	Этаж	Строительная оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь: балкон, лоджий, террас с коэф., кв.м	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Н46	3	48-52 с прим. к 52; ПП-СС	50,75	4,02	54,77

План Нежилого помещения

Застройщик
АО «Строительный трест»

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства
ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «ДУ»
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная
недвижимость»
Генеральный директор

М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 2

к Договору № 08/08-Н46/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2
от «08» августа 2016 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 коробки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехнических устройств;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных работ;
- без электрических щитов;
- без установки коммерческих узлов учета расхода горячей и холодной воды;
- без установки коммерческих узлов учета расхода отопления;
- без устройства одной пожарной сигнализации;
- без автономных дымолов датчиков;
- установлены оконные блоки без подоконников и откосов;

установлены входные двери,
произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют технически Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;

установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;

установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;

отделки стен согласно проекту;

произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит подготовка документов и 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, своим 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 СПбО;
- 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 СПБП, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик

АО «Строительный трест»

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства

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

М.В. БОРОДАТОВА

ДОГОВОР № 08/08-Н47/Ск

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2

Дата заключения: «08» августа 2016 года

Место заключения: город Санкт-Петербург

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГР ю.л. серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107, изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А, ИНН 7804004544, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Резвова Евгения Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «ДУ» «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – 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; именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Бороздатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Акционерное общество «Строительный трест», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 5395 кв.м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, принадлежащий Застройщику на праве аренды, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. Кадастровый номер 78:38:1110501:2.

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А. 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 входящие в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, 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, 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 0,3

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 (Квартиры) 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.

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	Этаж	Строительная оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балконов, лоджий, террас с калф., кв.м	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Н47	3	54-56; СС-ПП	41,99	3,13	45,12

- 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 и (или) нежилых 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 и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), 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, 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 №78-010-0242.2-2014, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 31.05.2016. Срок действия разрешения - до 31.12.2017;
 - Проектная декларация, размещенная на сайте АО «Строительный трест» www.stroytrest.spb.ru;
 - Договор аренды земельного участка № 04/09-Ар/Прш от «04» сентября 2015 года, заключенный с ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ - Новая квартира». Срок действия договора до 31.12.2018. Зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 08.10.2015, номер регистрации 78-78/004-78/059/064/2015-3072.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

- 3.1. Цена договора составляет 2 707 200,00 (Два миллиона семьсот семь тысяч двести) рублей.**
При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).
- 3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере 60 000,00 (Шестьдесят 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 31 декабря 2016 года – 2 707 200,00 (Два миллиона семьсот семь тысяч двести) 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 и (или) внесения в кассу 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 указанных денежных средств в кассу Застройщика, либо 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 дополнительное 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 дополнительное 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 незначительным, 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 возмещение 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;
- 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 нем работы по перепланировке, переустройству или пересоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы.
- 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 (штрафы, 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.

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 требования (далее – «Договор уступки прав требования»). 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 действительна, не влечет перевода 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 «30» сентября 2018 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 невки 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.
- 6.4.6. 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 незначительных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для неприятия 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.
- 6.4.7. 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.
- 6.4.8. 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 Объекта 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 Участником 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 предъявлять 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 и 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 взысканными 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, изменение 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 висядубного 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. ПРОЧЕ 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, выставленных 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. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, а именно фамилии, имени и отчества Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам.

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 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». Также, указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

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 поддается разрешению в судебном порядке. Стороны договорились, в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГК 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 органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

АО «Строительный трест»
195271, Россия, г. Санкт-Петербург,
Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, литера А
ИНН 7804004544, КПП 780401001
р/сч 40702810533000001644
в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790
ОКАТО 40273565000, ОКПО 23082124,
ОКФС 16, ОКОПФ 67
ОГРН 1037808001890,
<http://www.strovtrest.spb.ru/>

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

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/сч 40702810009005000287 в ОАО «АБ «РОССИЯ»
БИК 044030861, к/сч 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ
Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1

к Договору № 08/08-Н47/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-присоединенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2
от «08» августа 2016 года

Номер	Этаж	Строительная оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь балкона, лоджий, террас с коэф., кв.м	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м
Н47	3	54-56; СС-ПП	41,99	3,13	45,12

План Нежилого помещения

Застройщик
АО «Строительный трест»

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства
ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «ДУ»
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная
недвижимость»
Генеральный директор

М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 2

к Договору № 08/08-Н47/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2
от «08» августа 2016 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 коробки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехнических устройств;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных работ;
- без электрических щитов;
- без установки коммерческих узлов учета расхода горячей и холодной воды;
- без установки коммерческих узлов учета расхода отопления;
- без устройства одной пожарной сигнализации;
- без автономных дымоных датчиков;
- установлены оконные блоки без подоконников и откосов;

установлены входные двери,
произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;

установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;

установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;

отделки стен согласно проекту;

произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит подготовка документов и 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, своим 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 СПбО;
- 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 СПБП, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик

АО «Строительный трест»

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства

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

М.В. БОРОДАТОВА

ДОГОВОР № 08/08-Н48/Ск

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2

Дата заключения: «08» августа 2016 года

Место заключения: город Санкт-Петербург

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГР ю.л. серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107, изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А, ИНН 7804004544, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Резвова Евгения Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «ДУ» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – 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; именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Бороздатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Акционерное общество «Строительный трест», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 5395 кв.м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, принадлежащий Застройщику на праве аренды, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. Кадастровый номер 78:38:1110501:2.

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А. 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, 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, 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 0,3

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 (Квартиры) 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.

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	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Примечания: площадь балкона, лоджии, террасы и др. кв. м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв. м.
Н48	3	56-57; СС-ПП с прим. к ПП	47,12	1,66	48,78

- 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 и (или) нежилых 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 и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), 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, 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. Основаниями для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:
- Разрешение на строительство №78-010-0242.2-2014, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 31.05.2016, Срок действия разрешения - до 31.12.2017;
 - Проектная декларация, размещенная на сайте АО «Строительный трест» www.stroytrest.spb.ru;
 - Договор аренды земельного участка № 04/09-Ар/Прш от «04» сентября 2015 года, заключенный с ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ - Новая квартира». Срок действия договора до 31.12.2018. Зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 08.10.2015, номер регистрации 78-78/004-78/059/064/2015-307/2.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

- 3.1. Цена договора составляет 2 926 800,00 (Два миллиона девятьсот двадцать шесть тысяч восемьсот) рублей.**
При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).
- 3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере 60 000,00 (Шестьдесят 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 31 декабря 2016 года - **2 926 800,00 (Два миллиона девятьсот двадцать шесть 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 и (или) внесения в кассу 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 кассу Застройщика, либо 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 дополнительное 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 дополнительное 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.
- 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 нем работы по перепланировке, переустройству или пересоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы.
- 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 (штрафы, 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.

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 действительна, не влечет 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 «30» сентября 2018 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 (Нежилую 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 (Нежилую 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.
- 6.4.6. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 6.1. настоящего Договора, а 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 не существенных 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.
- 6.4.7. 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.
- 6.4.8. 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 Объекта 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 предъявлять 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 и 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 взысканными 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, изменение 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 обязательства по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 9.2. Расторжение настоящего Договора в результате вине unilateralного отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об unilateralном 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 unilateralного 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. ПРОЧЕЕ 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, выставленных 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. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, а именно фамилии, имени и отчества Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам.

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 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». Также, указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

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 подается на разрешение в судебном порядке. Стороны договорились, в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГК 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 органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

АО «Строительный трест»
195271, Россия, г. Санкт-Петербург,
Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, литера А.
ИНН 7804004544, КПП 780401001
р/сч 40702810533000001644
в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790
ОКАТО 40273565000, ОКПО 23082124,
ОКФС 16, ОКОПФ 67
ОГРН 1037808001890,
<http://www.stroy-trest.spb.ru/>

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

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 № 08/08-Н48/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-присоединенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2
от «08» августа 2016 года

Номер	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь: балконов, лоджий, террас с калуж., кв.м.	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Н48	3	56-57; СС-ПП с прим. к ПП	47,12	1,66	48,78

План Нежилого помещения

Застройщик
АО «Строительный трест»

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства
ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «ДУ»
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная
недвижимость»
Генеральный директор

М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 2

к Договору № 08/08-Н48/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2
от «08» августа 2016 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 коробки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехнических устройств;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без заливных работ;
- без электрических щитов;
- без установки коммерческих узлов учета расхода горячей и холодной воды;
- без установки коммерческих узлов учета расхода отопления;
- без устройства одной пожарной сигнализации;
- без автономных дымолов датчиков;
- установлены оконные блоки без подоконников и откосов;

установлены входные двери,
произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют технически Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;

установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;

установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;

отделки стен согласно проекту;

произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит подготовка документов и 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, своим 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 СПбО;
- 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 СПБП, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик

АО «Строительный трест»

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства

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

М.В. БОРОДАТОВА

ДОГОВОР № 08/08-Н49//Ск

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2

Дата заключения: «08» августа 2016 года

Место заключения: город Санкт-Петербург

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГР ю.л. серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107, изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А, ИНН 7804004544, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Резвова Евгения Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «ДУ» «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – 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; именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Бороздатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Акционерное общество «Строительный трест», имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 5395 кв.м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А, принадлежащий Застройщику на праве аренды, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. Кадастровый номер 78:38:1110501:2.

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, дом 352, литера А. 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, 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, 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 0,3

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 (Квартиры) 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.

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	Этаж	Строительная оси	Площадь (кв. м.)	Привязанная площадь (балконы, лоджии, террасы с коэф. 0,5 и т.п.)	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Н49	3	55-57; НН-ММ с прим. к НН	71,57	1,60	73,17

- 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 и (или) нежилых 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 и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), 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, 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 №78-010-0242.2-2014, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 31.05.2016, Срок действия разрешения - до 31.12.2017;
 - Проектная декларация, размещенная на сайте АО «Строительный трест» www.stroytrest.spb.ru;
 - Договор аренды земельного участка № 04/09-Ар/Прш от «04» сентября 2015 года, заключенный с ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ - Новая квартира». Срок действия договора до 31.12.2018. Зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Санкт-Петербургу 08.10.2015, номер регистрации 78-78/004-78/059/064/2015-3072.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена договора составляет 4 390 200,00 (Четыре миллиона триста девяносто тысяч двести) рублей. При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере 60 000,00 (Шестьдесят 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 31 декабря 2016 года - **4 390 200,00** (Четыре миллиона триста девяносто тысяч двести) 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 и (или) внесения в кассу 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 кассу Застройщика, либо 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 дополнительное 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 дополнительное 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;
- 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 нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы.
- 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 (штрафы, 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.

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 «30» сентября 2018 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 Смотровый 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.
- 6.4.6. 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 вложений 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 незначительных 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.
- 6.4.7. 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 вложений.
- 6.4.8. 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 Объекта 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 в процессе 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 вине unilateralного отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об unilateralном 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 в 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 unilateralного 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. ПРОЧНЕ 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, выставленных 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. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, а именно фамилии, имени и отчества Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам.

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 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». Также, указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

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 поддается 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

АО «Строительный трест»
195271, Россия, г. Санкт-Петербург,
Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, литера А
ИНН 7804004544, КПП 780401001
р/сч 40702810533000001644
в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790
ОКАТО 40273565000, ОКПО 23082124,
ОКФС 16, ОКОПФ 67
ОГРН 1037808001890,
<http://www.stroytrest.spb.ru/>

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закртым 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 № 08/08-Н49/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2
от «08» августа 2016 года

Номер	Этаж	Строительная оси	Площадь (м. кв.)	Приведенная площадь: балкон, лоджий, террас с коэф., кв.м	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
Н49	3	55-57; ВН-ММ с прим. к НН	71,57	1,60	73,17

План Нежилого помещения

Застройщик
АО «Строительный трест»

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства
ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «ДУ»
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная
недвижимость»
Генеральный директор

М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 2

к Договору № 08/08-Н49/Ск участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными
помещениями и подземной автостоянкой, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Приморское шоссе,
дом 352, литера А, кадастровый номер 78:38:1110501:2
от «08» августа 2016 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 створки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехнических устройств;
- без трубных разводок от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без заливных работ;
- без электрических щитов;
- без установки коммерческих узлов учета расхода горячей и холодной воды;
- без установки коммерческих узлов учета расхода отопления;
- без устройства одной пожарной сигнализации;
- без автономных дымоных датчиков;
- установлены оконные блоки без подоконников и откосов;

установлены входные двери,
произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;

установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;

установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;

отделки стен согласно проекту;

произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту.

В обязанности Застройщика не входит подготовка документов и 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, своим 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 СПбО;
- 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 СП31.01, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

Застройщик

АО «Строительный трест»

Генеральный директор

Е.Г. РЕЗВОВ

Участник долевого строительства

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

М.В. БОРОДАТОВА

Пронумеровано, прошито
и скреплено печатью 204
(Факсимильный лист -)
лист 46

Генеральный директор
ООО "РосЭкспертОценка"
Александр С.С.

