

## ДОГОВОР №\_\_ участия в долевом строительстве

город Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 года

**Общество с ограниченной ответственностью «БЕСТ»**, юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, далее именуемое «**Застройщик**», зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 08.08.2011 г. за ОГРН 1117847325155, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица бланк серия 78 № 008301987 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, место нахождения: 199178, Санкт-Петербург, линия 5-я В.О., дом 70, литера А, пом.32Н, 3 этаж, пом. №78/32Н, в лице Генерального директора Корчака Олега Ярославовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин**

**Российской**

**Федерации**

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, именуемые совместно «**Стороны**»,

руководствуясь Федеральным Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г., далее по тексту «Закон №214-ФЗ», заключили настоящий договор, далее по тексту «Договор», о нижеследующем.

### Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и(или) с привлечением других лиц осуществить строительство на земельном участке (далее – «Земельный участок») с кадастровым номером: **78:06:0002076:30**, категория земель – земли населенных пунктов, расположенном по адресу: **г. Санкт-Петербург, Малый пр. В.О., д. 54, корп. 2, лит. А1**, в соответствии с проектной декларацией, получившей **Положительное заключение № 244/2018 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 31 августа 2018 года, Коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения (бизнес-центр), гостиницы, именуемого в дальнейшем «Гостиница», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику объект долевого строительства, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором Цену (Долевой взнос) и принять по акту приема-передачи объект долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором. Указанный адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Гостинице будет присвоен постоянный адрес.**

Застройщик осуществляет строительство Гостиницы на основании:

- Разрешения на строительство № 78-002-0149-2018 от 30 июня 2018 года, выданного Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Гостиница, в которой расположен объект долевого строительства, имеет следующие проектные характеристики: вид – нежилое здание; назначение – нежилое; этажность – 10, количество этажей - 11; общая площадь 16 541,0 кв.м.; материал наружных стен – монолитный железобетонный каркас, наружные стены – газобетон 200 мм., навесной вентилируемый фасад с облицовкой керамогранитом; материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон; класс энергоэффективности - высокий, сейсмостойкость здания - для Санкт-Петербурга данный показатель не регламентирован в связи с низкой сейсмической активностью региона.

Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

№214-ФЗ, и он имеет право на привлечение денежных средств Дольщика.

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

#### Характеристики Кладовой:

Условный номер	
Строительные оси	
Этаж	
Площадь Кладовой (кв.м.)	

Площадь Кладовой, указанная в п. 1.2. настоящего Договора, является проектной (ориентировочной) и может измениться на момент окончания строительства Гостиницы, как в большую, так и меньшую сторону. При этом изменение размера площади Кладовой в сторону увеличения или уменьшения на 5% и менее от размера проектной (ориентировочной) площади не является существенным.

Окончательная площадь Кладовой определяется по завершению строительства Гостиницы путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Кладовой.

Кладовая передается Дольщику по акту приема-передачи.

Пространственное расположение Кладовой и ее границы показаны на плане этажа в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

Кладовая передается Дольщику по акту приема-передачи в соответствии с проектной документацией.

1.3. Право Дольщика требовать передачи Кладовой и регистрации права собственности возникает при условии полного выполнения Дольщиком обязательства, предусмотренного разделом 5 настоящего Договора.

1.4. Кроме Кладовой Дольщик, по результатам строительства Гостиницы приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Гостиницы в следующем составе: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, неэксплуатируемая кровля, помещения ГРЩ, помещения ИТП, помещения водомерных узлов, насосные, инженерно-техническое оборудование, венткамеры, помещение охраны, раздевалка персонала, санузлы, инженерные системы и лифты, проходные, комнаты уборочного инвентаря, ТП, кроссовая, эвакуационный выход, багажная кладовая, вестибюль, галереи.

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

1.6. Исполнение обязательств Застройщика по Договору (возврат денежных средств, внесенных Дольщиком, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и(или) Договором; уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и(или) в качестве неустойки (пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и(или) федеральными законами

денежных средств) обеспечивается залогом в порядке, установленном статьями 13 – 15 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г.

1.7. Дольщик в соответствии с частью 7 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ дает свое согласие на передачу Застройщиком в залог третьим лицам земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, и строящейся на этом земельном участке Гостиницы в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств таких третьих лиц (в том числе, но не исключительно по договорам займа, кредита) на строительство Гостиницы согласно Разрешению на строительство, указанному в п. 1.1 настоящего Договора, в том числе на передачу такого имущества в залог Банку в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых Банком Застройщику на строительство Гостиницы.

## **Статья 2. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КЛАДОВОЙ**

2.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Кладовую по Акту приёма-передачи **не позднее 30 марта 2023 года.**

Застройщик вправе передать Кладовую Дольщику досрочно, в любое время после получения разрешения на ввод Гостиницы в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Кладовой.

Застройщик считается исполнившим свое обязательство по передаче Кладовой с момента подписания двустороннего Акта приема-передачи Кладовой, либо при наступлении обстоятельств, указанных в пункте 2.6. Договора.

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

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

2.3. Дольщик обязан приступить к принятию Кладовой в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

В случае неявки Дольщика в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра кладовой (равно как и неявка для повторного осмотра Кладовой в срок, согласованный Сторонами в Смотровой справке) и/или не подписание Дольщиком акта приема-передачи Кладовой считается уклонением Дольщика от принятия Кладовой, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Кладовой, в порядке, установленном п.2.6. настоящего Договора. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Кладовой вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приема-передачи Кладовой Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени).

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

Выявление недостатков Кладовой, не связанных с несоответствием Кладовой условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Кладовой и не делают Кладовую не пригодной для использования по назначению, не является основанием для отказа от приемки Кладовой.

2.5. Дольщик, при отсутствии замечаний к Кладовой, обязан в течение пяти рабочих дней с момента подписания Смотровой справки принять Кладовую, подписав Акт приема-передачи Кладовой.

2.6. При уклонении Дольщика от принятия Кладовой Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Кладовой Дольщику, вправе составить односторонний акт о передаче Кладовой. При этом обязательства по несению расходов на содержание Кладовой, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Кладовой, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Кладовой.

### **Статья 3. КАЧЕСТВО КЛАДОВОЙ И ГОСТИНИЦЫ**

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

Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Гостиницы удостоверяет соответствие законченной строительством Гостиницы проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Гостиницы в целом и входящего в ее состав Кладовой техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

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

3.3. В случае, если Кладовая построена Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают Кладовую непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

3.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Кладовой и Гостиницы, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа таких Гостиницы и Кладовой или входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Кладовой или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

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

## Статья 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 4.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

4.1.5. При надлежащем исполнении Дольщиком всех обязательств по настоящему Договору, передать Дольщику Кладовую по акту приема-передачи.

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

4.1.7. Предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства Гостиницы.

### 4.2. Дольщик обязуется:

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

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

4.2.3. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом расходы по регистрации договора уступки прав требований по настоящему Договору несет Дольщик. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.2.4. Не производить перепланировку Кладовой без согласования с Застройщиком до момента регистрации права собственности.

4.2.5. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Кладовой и общего имущества Гостиницы со дня подписания с Застройщиком Акта приема-передачи Кладовой, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.6. настоящего Договора.

4.2.6. До момента подписания акта приема-передачи Кладовой подать заявление о вступлении в члены товарищества собственников недвижимости, созданного в целях управления и обслуживания общего имущества в Гостинице, и оплатить вступительный взнос, исходя из расчета 1 000,00 (одна тысяча) рублей за 1 кв.м. общей площади Кладовой, указанной в документах органа по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации. Данные денежные средства в дальнейшем будут зачтены в счет оплаты расходов Дольщика на содержание общего имущества в Гостинице, а также в счет оплаты расходов по коммунальным услугам.

## Статья 5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1. В соответствии с настоящим Договором Долевой взнос (Цена Договора) представляет собой сумму денежных средств, оплачиваемых Дольщиком для строительства Кладовой и денежных средств на оплату услуг и затрат (вознаграждение) Застройщика.

Денежные средства Дольщика, оплачиваемые Застройщику по настоящему Договору, относятся к средствам целевого финансирования.

Размер Долевого взноса составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

Дольщик обязан внести Долевой взнос на расчетный счет Застройщика в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся **Приложением № 2** к настоящему Договору.

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

Размер Долевого взноса (Цена Договора) может быть изменен по соглашению Сторон путем подписания двустороннего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

В случае, если по результатам замера Кладовой, проведенного по завершению строительства Гостиницы и отраженного в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, будет установлено, что фактическая площадь Кладовой увеличилась или уменьшилась более, чем на 5% от размера проектной (ориентировочной) площади Кладовой, Стороны производят взаиморасчеты, исходя из следующего расчета:

- площадь (кв.м.), составляющая превышение или уменьшение более чем на 5% размера проектной (ориентировочной) площади Кладовой, X \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

5.2. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Дольщиком Цены договора указанной в п. 5.1. Договора на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (далее – «Эскроу-агент»), для учета и блокирования денежных средств от являющегося владельцем счета Дольщика, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом (далее – «Счет эскроу»), в порядке, предусмотренном п. 4.1.2 Договора, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851;
- Депонент: Дольщик;
- Банк эскроу-агент: ПАО Сбербанк;
- Бенефициар: Застройщик;
- Объект долевого строительства: нежилое помещение, сведения о котором указаны в п.1.2 настоящего Договора.
- Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

**Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 5.1 настоящего Договора, на Счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации настоящего Договора).**

Срок внесения депонируемой суммы: в сроки, указанные в Графике внесения денежных средств (Приложение №2, далее – «График»), являющемся неотъемлемой частью Договора.

Настоящим Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу [www. sberbank.ru](http://www.sberbank.ru) (далее – Правила).

Застройщик (Бенефициар) направляет в ПАО Сбербанк с использованием способа, предусмотренного соглашением о взаимодействии по счетам эскроу Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета эскроу.

Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) ПАО Сбербанк настоящей оферты Застройщика (Бенефициара) и Дольщика (Депонента) путем открытия ПАО Сбербанк счета эскроу на имя Дольщика (Депонента), который открывается не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения ПАО Сбербанк настоящего Договора.

ПАО Сбербанк (Банк эскроу-агент) уведомляет Застройщика (Бенефициара) об открытии Счета эскроу и его реквизитах, с использованием способов, предусмотренных договором об электронном документообороте (при наличии такого договора между Эскроу-агентом и Бенефициаром), или соглашением между ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) и Застройщиком (Бенефициаром).

Депонируемая сумма, внесенная Дольщиком (Депонентом) на счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком (Бенефициаром) ПАО Сбербанк (Банку эскроу-агенту) следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и сведений (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении Объекта долевого строительства или любого иного Объекта долевого строительства, расположенного в этом же Объекте, в котором расположен Объект долевого строительства, либо

- сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации,

перечисляется ПАО Сбербанк на расчетный счет Застройщика (Бенефициара) указанный в статье 10 настоящего Договора.

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

5.4. В случае если в соответствии с **Приложением № 2** к настоящему Договору уплата Долевого взноса должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

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

5.5. Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончанию строительства Гостиницы в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Дольщика денежными средствами и расходами по созданию Кладовой. Моментом оказания услуги является дата подписания Акта приема-передачи Кладовой.

## Статья 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

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

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

6.2. В случае нарушения Дольщиком установленного настоящим Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного статьей 5 настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

6.4. Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Дольщику Кладовой произошло вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приема-передачи при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

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

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

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

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

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

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

## **Статья 7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

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

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

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

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

## **Статья 8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

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

8.2. При невозможности устранить разногласия, все споры передаются в суд.

## **Статья 9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

9.3. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленным надлежаще.

9.4. Дольщик самостоятельно и за свой счет производит оформление права собственности на Кладовую. Застройщик может принять на себя обязанности по представлению интересов Дольщика при регистрации его права собственности на Кладовую на основании отдельного договора.

9.5. В отношении своих персональных данных Дольщик, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

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

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

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

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

Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1 – Расположение Кладовой и ее границы
- Приложение № 2 - График оплаты Долевого вноса

**Статья 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «БЕСТ»**

Юр. адрес: 199178, Санкт-Петербург, линия 5-я В.О., дом 70, литера А, пом.32Н, 3 этаж, пом. №78/32Н

ИНН 7801553401 КПП 780101001 ОГРН 1117847325155

Расчётный счёт 40702 810 3 55000019913

БИК 044030653

Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

Корр. счёт 30101 810 5 00000000653

Телефон/факс: (812) 600-90-20; 635-99-99

**Генеральный директор Общества  
с ограниченной ответственностью «БЕСТ»**

\_\_\_\_\_ /Корчак О.Я./

**Дольщик:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Расположение Кладовой и ее границы**

**"Застройщик":**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / Корчак О.Я. /

М.П.

**"Дольщик":**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



**График оплаты Долевого взноса**

Дольщик производит оплату Долевого взноса по следующему графику:

№ п/п	Дата (срок) платежа	Сумма платежа, рубли РФ
1.	В течение 5 (пяти) банковских дней с даты регистрации настоящего Договора	00 000 000, 00
	<b>Итого:</b>	<b>00 000 000, 00</b>

**"Застройщик":**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / Корчак О.Я. /

М.П.

**"Дольщик":**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /