



Договор №СН-3-33-ИП участия в долевом строительстве нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, Товарищеский проспект, участок 19 (северо-западнее дома 38, литера Б) от «24» февраля 2021 г.

ДОГОВОР участия в долевом строительстве №СН-3-33-ИП

г. Санкт-Петербург

«24» февраля 2021 год

Гражданин РФ Козлов Александр Юрьевич, пол: мужской, дата рождения: 17.08.1989 года, место рождения: гор.

адрес регистрации:
далее именуемый «Дольщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Фикс», ИНН 7841025510, КПП 781001001, ОГРН 1157847229165 от 03.07.2015 года (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 №009273839, выдано МИФНС №15 по Санкт-Петербургу), находящееся по адресу: 196247, город Санкт-Петербург, проспект Ленинский, дом 153, литер А, пом.242-Н, в лице Генерального директора Петрова Игоря Геннадьевича, действующего на основании Устава, далее именуемое «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Стороны пришли к соглашению, что в настоящем Договоре и всех приложениях к нему используются следующие понятия и определения:

(a) **Договор** – настоящий договор участия в долевом строительстве;
(b) **Закон** - Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

(c) **Застройщик** – ООО «Р-ФИКС», ОГРН 1157847229165, ИНН 7841025510, являющееся юридическим лицом, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с 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 Российской Федерации» для строительства Объекта на Участке на основании разрешения на строительство;

(d) **Помещение** - объект долевого строительства, в отношении которого заключен Договор, – нежилое помещение, определяемое в соответствии с приложениями № 1 и № 2;

(e) **Проектная Площадь Помещения** – сумма площадей всех частей нежилого помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования в составе Помещения, а также площади лоджий, балконов, террас, подсчитываемые с применением понижающих коэффициентов. Величина Проектной Площади Помещения указана в графе 2.6 приложения № 1;

(f) **Объект** – нежилое здание гостиницы (апартамент-отель) по адресу: Санкт-Петербург, Товарищеский проспект, участок 19, (северо-западнее дома 38, литера Б);

(g) **Участок** – земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Товарищеский проспект, участок 19, (северо-западнее дома 38, литера Б) площадью 4001,00 квадратных метров, кадастровый № 78:12:0006306:39, назначение: земли населенных пунктов. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора №13/ЗКС-10205 аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 03.02.2017, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 29.03.2017 г.; Земельный участок предназначен для строительства Объекта;

(h) **Фактическая Площадь Помещения** – сумма площадей всех частей Помещения, определенная в результате кадастровых работ и/или первичных обмеров Помещения, включая площади помещений вспомогательного использования в составе Помещения, а также площади лоджий, балконов, террас, подсчитываемые с применением понижающих коэффициентов.

1.3. Застройщик имеет разрешение на строительство №78-012-0397.1-2017 от 24 октября 2017 г., выданное Службой государственного строительного надзора и государственной экспертизы Санкт-Петербурга.

Проектная декларация по Объекту размещена в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и о проекте строительства.

1.3.1. Информация по Объекту также размещена на сайте Застройщика в сети Интернет по адресу: <https://apart.e3gr.ru>

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) Объект и в оговоренные сроки после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Дольщику Помещение, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Помещение.

2.2. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта в размере площади указанного Помещения

договор №СН-3-33-ИП участия в долевом строительстве нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, Товарищеский проспект, участок 19 (северо-западнее дома 38, литера Б) от «24» февраля 2021 г.

анизовать строительство Объекта и производить финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта, в том числе:

- (а) работ по возведению собственно Объекта;
- (б) работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры;
- (в) работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения;
- (г) работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию;
- (д) услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству Объекта;
- (е) произвести расходы по выполнению условий строительства Объекта в соответствии с указанным в п. п. (г) п. 1.2. договором аренды Участка;
- (ж) осуществлять расчеты со всеми участниками строительства: заказчиками, подрядчиками, органами государственной муниципальной власти, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта.

2.3. Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счёт средств Дольщика внешние инженерные сети иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для их надлежащей эксплуатации по выбору Застройщика:

- (а) в соответствующее публично-правовое образование; или
- (б) в пользу специализированных предприятий (ПАО «Ленэнерго» и др.); или
- (в) в организацию, которая будет обслуживать Объект. Застройщик по своему усмотрению определяет, будет ли он сам обслуживать Объект или уполномочит на обслуживание Объекта стороннее лицо.

2.4. В силу ст. ст. 13-15 Закона права на Участок, а также сам Объект в процессе его строительства признаются аложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона обязательств Застройщика. Права Дольщика как залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

3.ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЪЕКТА

3.1. Характеристики Помещения указаны в приложениях №1, № 2. Номер Помещения, указанный в Договоре и приложениях, определен согласно условному номеру. Окончательная нумерация будет произведена по результатам проведенных кадастровых работ и государственного кадастрового учета Помещения.

3.2. Указанный в Договоре адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес.

3.3. В связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми строительными нормами и правилами и техническими регламентами отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий, определенных проектной документацией, Стороны признают и допускают следующее:

(а) фактическая Площадь Помещения может отличаться от Проектной Площади Помещения. Не считается нарушением Договора отклонение Фактической Площади Помещения от Проектной Площади Помещения в пределах 10 % от Проектной Площади Помещения;

Под существенным нарушением требований к качеству Помещения, упомянутым в ч. 3 ст. 7 и п. 3 ч. 1 ст. 9 Закона, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Помещения, как объекта долевого строительства понимается только отклонение Фактической Площади Помещения от Проектной Площади Помещения в размере более 10 % от Проектной Площади Помещения.

(б) площадь отдельных помещений (комнат, частей) Помещения может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений (комнат, частей) Помещения. Такие отклонения не считаются нарушением Договора, при условии, что общая площадь Помещения не меняется либо меняется в пределах, указанных в абз. 1 п. п. (а) настоящего пункта 3.3.

3.4. Стороны пришли к соглашению, что допустимо изменение Проектной Площади Помещения в результате корректировки проектной документации на Объект, но не более чем на 10 % от Проектной Площади Помещения.

3.5. Любые иные помещения Объекта, расположенные вне Помещения, в том числе технического, подсобного, вспомогательного и прочего назначения, не относящиеся к общему имуществу Объекта, не являются предметом Договора и настоящий Договор не может служить основанием для возникновения прав Дольщика на данные помещения. Эти помещения могут оставаться в собственности Застройщика, который, однако, вправе отчуждать их по договорам участия в долевом строительстве и иным сделкам.

Застройщик вправе без согласия Дольщика изменять число, характеристики и конфигурацию помещений, инженерного оборудования, не являющихся предметом Договора, при условии согласования таких изменений с соответствующими органами власти и организациями (если такое согласование требуется по законодательству РФ).

3.6. Комплектность и качество Помещения считаются соответствующими условиям Договора при условии, что в Помещении присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в приложениях №№1, 2.

Отсутствие на момент передачи Помещения электроэнергии, тепла, воды, работающих лифтов, телефона, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований к качеству Помещения, ввиду того, что в момент получения разрешений на ввод Объекта в эксплуатацию Объект подключен к сетям водоснабжения, электрификации, теплоснабжения, канализации, телефонизации, установлены лифты, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, и тепло, вода, электричество могут подаваться по временной схеме и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками соответствующих ресурсов с организацией, обслуживающей Объект, или с собственниками помещений Объекта после получения разрешения на ввод

договор №СН-3-33-ИП участия в долевом строительстве нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, Товарищеский проспект, участок 19 (северо-западнее дома 38, литера Б) от «24» февраля 2021 г.

Приложение №3 ЦЕНА ДОГОВОРА И ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

По соглашению Сторон Цена Договора составляет 5 500 000 (Пять миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Сторонами согласован следующий график платежей по Договору:

1.	Сумма платежа (руб.)	Срок оплаты, не позднее
2.	5 500 000 (Пять миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек	не позднее «10» марта 2021 года, но не ранее даты государственной регистрации
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
Итого	5 500 000 (Пять миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек	

Расчетная цена одного квадратного метра составляет 115 887 (Сто пятнадцать тысяч восемьсот восемьдесят семь) рублей 06 копеек, НДС не облагается.

Застройщик: Подпись _____



Генеральный директор Петров И.Г.

Дольщик:

Подпись _____ / _____ / _____!

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1

к Договору №**СН-3-33-ИП** участия в долевом строительстве нежилого здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Товарищеский проспект, участок 19 (северо-западнее дома 38, литера Б) от «24» февраля 2021 год.

г. Санкт-Петербург

«03» июня 2021 год

Гражданин РФ Козлов Александр Юрьевич, пол: мужской, дата рождения: 17.08.1989 года, место рождения:

далее именуемый «Дольщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Р-ФИКС», ИНН 7841025510, КПП 781001001, ОГРН 1157847229165 от 03.07.2015 года (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 №009273839, выдано МИФНС №15 по Санкт-Петербургу), находящееся по адресу: 196247, город Санкт-Петербург, проспект Ленинский, дом 153, литер А, пом.242-Н, в лице Генерального директора Петрова Игоря Геннадьевича, действующего на основании Устава, далее именуемое «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настояще дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Пункт 8.1 Договора изменить и изложить в следующей редакции: «Застройщик планирует завершить строительство Объекта (т.е. получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию) не позднее 30 сентября 2022 года. Застройщик вправе завершить строительство Объекта досрочно и получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в любое время до наступления указанного срока.».
2. Все остальные условия Договора оставить без изменений.
3. Настоящее соглашение составлено и подписано в 3 (Трех) экземплярах по одному для каждой стороны, имеющих равную юридическую силу и является неотъемлемой частью Договора.
4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в законную силу с момента его государственной регистрации в Росреестре.

Реквизиты сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Р-ФИКС»

Местонахождение: 196247, город Санкт-Петербург,
проспект Ленинский, дом 153, литер А, пом.242-Н,
Адрес для направления корреспонденции и офис
Застройщика: 196247, город Санкт-Петербург, проспект
Ленинский, дом 153, литер А, пом.242-Н
ИНН 7841025510, КПП 781001001, ОГРН 1157847229165
Банковские реквизиты: Счет 40702810468800000043 в
Филиале Меридиан Банка ВТБ (ПАО) г. Санкт-Петербург,
БИК 044030704, К/с 30101810200000000704



М.П. Генеральный директор Петров И.Г.

ДОЛЬЩИК:

Козлов Александр Юрьевич

пол: мужской, дата рождения: 17.08.1989 года,

 / Козлов А.Ю./

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

Произведена государственная регистрация

Соглашения об изменении условий по договору
участия в долевом строительстве

Дата регистрации

06.07.2021

Номер регистрации

78:12:0006306:39-78/011/2021-580

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав

Дмитриев Д.Ю.

(Ф.И.О.)



в
настоящем
документе
лист

**ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ КРЕДИТА
9,745 % ГОДОВЫХ
ДЕВЯТЬ ЦЕЛЫХ СЕМЬСОТ СОРОК
ПЯТЬ ТЫСЯЧНЫХ ПРОЦЕНТА
ГОДОВЫХ**

**ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ КРЕДИТА
7110583,88 РУБЛЕЙ
СЕМЬ МИЛЛИОНОВ СТО ДЕСЯТЬ
ТЫСЯЧ ПЯТЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ
ТРИ РУБЛЯ ВОСЕМЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ
КОПЕЕК**

**ПРИМЕРНЫЙ РАЗМЕР
СРЕДНЕМЕСЯЧНОГО ПЛАТЕЖА
38368,61 РУБЛЕЙ
ТРИДЦАТЬ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ТРИСТА
ШЕСТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ РУБЛЕЙ
ШЕСТЬДЕСЯТ ОДНА КОПЕЙКА**

КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР

№ 3638096301,

составленный из равнозначных по юридической силе и применяющихся в совокупности разделов «Индивидуальных условий предоставления кредита в ПАО «Совкомбанк» на приобретение недвижимости на первичном рынке» (далее – **Индивидуальные условия**) и «Общих условий предоставления кредитов в ПАО «Совкомбанк» на приобретение недвижимости на первичном рынке» (далее – **Общие условия**) (далее в совокупности именуемые – **Договор**)

город Санкт-Петербург

24 февраля 2021 года

Публичное акционерное общество «Совкомбанк» (ПАО «Совкомбанк»), ИНН 4401116480, КПП 440101001, место нахождение: 156000, Костромская область, г. Кострома, проспект Текстильщиков, д. 46, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 963 от 05 декабря 2014 года, именуемое в дальнейшем **«Кредитор»**, в лице Бибиковой Ольги Александровны, действующей на основании доверенности №2451/ФЦ от 27.10.2020 г., с одной стороны, и

гр. КОЗЛОВ АЛЕКСАНДР ЮРЬЕВИЧ, 17.08.1989 года рождения.

в дальнейшем именуемый(-ая,-ые) **Заемщик**, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили Договор о нижеследующем:

Заемщик – физическое лицо, заключивший в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, кредитный договор, обязательства по которому обеспечены ипотекой, вправе в любой момент в течение времени действия данного Договора обратиться к Кредитору с требованием об изменении его условий, предусматривающим приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера платежей Заемщика на срок, определенный Заемщиком (далее - льготный период), но не более 6 (Шести) месяцев, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер кредита, предоставленного по данному Договору не превышает максимальный размер кредита, установленный Правительством Российской Федерации (до установления иного максимальный размер составляет 15 (Пятнадцать) млн.руб.). Максимальный размер может быть установлен с учетом региональных особенностей;

2) условия данного Договора ранее не изменялись по требованию Заемщика (одного из Заемщиков) (вне зависимости от перехода прав (требований) по указанному договору к другому Кредитору), а также не изменялись по требованию Заемщика (одного из Заемщиков), условия первоначального кредитного договора, прекращенного в связи с заключением с Заемщиком (одним из Заемщиков) нового кредитного договора, обязательства по которому обеспечены тем же предметом ипотеки, что и обязательства по первоначальному кредитному договору;

3) предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика, или право требования участника долевого строительства в отношении жилого помещения, которое будет являться единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика жилым помещением. При этом не учитывается право Заемщика на владение и пользование иным жилым помещением, находящимся в общей собственности, если соразмерная его доле общая площадь иного жилого помещения не превышает норму предоставления площади жилого помещения;

4) Заемщик на день направления требования находится в трудной жизненной ситуации.

Используемые в Договоре термины и определения равноприменимы в единственном и множественном числе, и равнозначны в применении в Индивидуальных условиях и Общих условиях.

Счет – банковский счет № 40817810550136919116, открытый в ПАО «Совкомбанк» на имя КОЗЛОВ АЛЕКСАНДР ЮРЬЕВИЧ.



**Индивидуальные условия предоставления кредита в ПАО «Совкомбанк»
на приобретение недвижимости на первичном рынке**

№ п/п	Условие	Содержание условия
28.	Согласие ЗАЕМЩИКА с Общими условиями договора	С Общими условиями, Индивидуальными условиями и Тарифами Банка ЗАЕМЩИК ознакомлен, согласен и обязуется их соблюдать. Изменения в Общие условия вносятся Банком в одностороннем порядке и размещаются на официальном сайте www.sovcombank.ru . Изменения в Общие условия вступают в силу и становятся обязательными с момента размещения.
29.	Прочие условия	Индивидуальные условия составлены в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (один) – для Кредитора, по одному – для каждого ЗАЕМЩИКА, 1 (один) – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

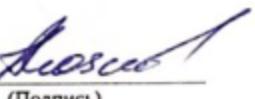
До подписания настоящих Индивидуальных условий ЗАЕМЩИК:

- предварительно ознакомлен с размером полной стоимости кредита, перечнем и размерами платежей, включенных и не включенных в ее расчет, перечнем платежей в пользу третьих лиц, и согласен с ними;
- уведомлен, что если в течение одного года общий размер платежей по всем имеющимся у ЗАЕМЩИКА на дату обращения к КРЕДИТОРУ кредитным договорам, включая платежи по предоставленному КРЕДИТОРОМ Кредиту, будет превышать 50 (Пятьдесят) процентов годового дохода ЗАЕМЩИКА, у ЗАЕМЩИКА существует риск неисполнения обязательств по Договору, что, в свою очередь, может повлечь применение к ЗАЕМЩИКУ предусмотренных Договором штрафных санкций.

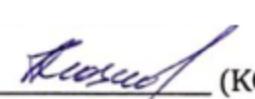
Я прошу Банк выдать мне Информационный график платежей, которым я впоследствии смогу руководствоваться при погашении задолженности по Договору.

Согласен

Не согласен


(Подпись)

Местонахождение, реквизиты и подписи Сторон:

Кредитор: ПАО «Совкомбанк» Юридический адрес: 156000, Костромская обл., г. Кострома, пр-т Текстильщиков, д. 46 к/с 3010181030000000743 в отделение по Костромской области ГУ ЦБ РФ по Центральному Федеральному округу (отделение Кострома) БИК 043469743, ИНН 4401116480 КПП 440101001, ОКПО 09139030 ОГРН 1144400000425 	Заемщик КОЗЛОВ АЛЕКСАНДР ЮРЬЕВИЧ Дата рождения: 17.08.1989 г. 
---	--

