

Договор № ____/____/____-О44
участия в долевом строительстве.

город Санкт-Петербург

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Орджоникидзе, 44», имеющее основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1027800556519, ИНН 7825666048, КПП 780201001, место нахождения: 194044, Санкт-Петербург, проспект Большой Сампсониевский, дом 61, корп. 2, литер «А», в лице Соболевой Екатерины Викторовны, действующей на основании доверенности от «22» июня 2018 года, удостоверенной Прауловой Снежаной Валерьевной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург за реестровым № 78/369-н/78-2018-1-913, бланк 78 АБ 5102201, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

для Участника долевого строительства – Физического лица

Гражданин (ка) РФ _____, пол: _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан: _____, код подразделения: _____, дата выдачи: _____, зарегистрированный (ая) по адресу: _____, **именуемый (ая)** в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

для Участника долевого строительства –Индивидуального предпринимателя

Индивидуальный предприниматель _____, имеющий основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП) _____, ИНН _____, пол: _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт серия _____ № _____, выдан: _____, код подразделения: _____, дата выдачи: _____, зарегистрирован по адресу: _____, **именуемый (ая)** в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

для Участника долевого строительства – Юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью _____, ИНН _____, ОГРН _____, в лице _____, действующего на основании _____, **именуемое** в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее по тексту - **«Договор»**) о нижеследующем:

Статья 1. Правовые основания заключения Договора.

1.1. Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства, в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004г. (далее – Закон №214-ФЗ), на основании:

1.1.1. Зарегистрированного права Застройщика на земельный участок площадью 12 543 кв.м., расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Орджоникидзе, д. 44а, лит А, с кадастровым номером: 78:14:0007677:37, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения гостиниц. Указанный земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, на основании Договора купли-продажи объектов недвижимости от 11.06.2014г., Дополнительного соглашения от 20.02.2020 г., право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 06.04.2020 года номер регистрации права № 78:14:0007677:37-78/034/2020-856;

1.1.2. Разрешения на строительство №78-011-0329-2017 от 02.08.2017г. выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

1.1.3. Проектной декларации, размещенной на сайте застройщика: ord44.ru.

Статья 2. Предмет Договора.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) нежилое здание – Гостиницу со встроенно-пристроенным гаражом, встроенной трансформаторной подстанцией, имеющее характеристики определяемые в соответствии с Приложением №1 к Договору, расположенное по адресу: город Санкт-Петербург, ул. Орджоникидзе, д. 44а, лит А, (далее – Объект), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства входящее в состав указанного Объекта соответствующее нежилое помещение в ____ (_____) корпусе Объекта (____ этап строительства) определяемое в соответствии с Приложениями №2 и №3 к Договору (далее - Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке общей площадью 12 543 кв.м., расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Орджоникидзе, д. 44а, лит А, с кадастровым номером:

78:14:0007677:37.

2.3. Основные характеристики Объекта долевого строительства определяются в Приложении №2 к Договору. Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта определяется в Приложении №3 к Договору.

Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства соглашается с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации органа технической инвентаризации после ввода Объекта в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении №2 и Приложении №3 к Договору.

2.4. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – не позднее 02.08.2025г.

2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства определяется Сторонами со дня, следующего за датой получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, и до 02.08.2026 г. включительно.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, в том числе осуществление поэтапного ввода Объекта в эксплуатацию, а именно Застройщик вправе осуществить ввод в эксплуатацию в следующие сроки:

первого корпуса (1 этапа) Объекта – до 31.03.2022 года; второго корпуса (2 этапа) Объекта – до 31.03.2023 года; третьего корпуса (3 этапа) Объекта – до 31.03.2024 года; четвертого корпуса (4 этапа) Объекта – до 31.03.2025 года; пятого корпуса (5 этапа) Объекта – до 02.08.2025 года.

2.6. Участник долевого строительства обязан в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней, с даты получения Уведомления Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – «Уведомление»), предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, в том числе подписать и предоставить Застройщику:

2.6.1. Передаточный акт Объекта долевого строительства, либо

2.6.2. Требование, предусмотренное п. 3.4.3. Договора.

В случае неисполнения Участником предусмотренной настоящим пунктом обязанности по подписанию передаточного акта, либо направления требования, указанного в п.3.4.3 Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 3.1.6 Договора.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно определяет дату (любой день по своему усмотрению в течение указанного в п.2.5. Договора периода) направления Участнику долевого строительства Сообщения

2.7. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства, в том числе и подписания его в порядке п. 3.1.6 Договора.

2.8. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства Объекта. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

2.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Статья 3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Организовать за счет средств собственных и (или) заемных, привлеченных в соответствии с Законом №214-ФЗ денежных средств строительство и ввод Объекта в эксплуатацию в срок, установленный Договором.

3.1.2. Обеспечить выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом;

3.1.3. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качество строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать

специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика;

3.1.4. Обеспечить приемку работ и ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком.

Стороны установили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта в целом и Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

3.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в сроки и на условиях, предусмотренные п.п. 2.5., 2.6., 3.1.6. Договора, но не ранее выполнения Участником долевого строительства в полном объеме своих обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

3.1.6. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, установленной Застройщиком в соответствии с п.2.5. Договора, обязан направить Участнику долевого строительства Уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Уведомление должно быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок (п.2.6. Договора) или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с абзацем 1 настоящего пункта либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается отказ от подписания в предусмотренный Договором срок (п.2.6. Договора) по любым причинам Передаточного акта либо требования к Застройщику, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч.1 ст.7 Закона № 214-ФЗ.

3.1.7. Выполнить все необходимые действия и предоставить в уполномоченный государственный орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п.3.3.7. Договора.

3.1.8. В случае невозможности государственной регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Стороны обязуются привести положения Договора в соответствии с требованиями государственного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.9. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 2.4. Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. без специального согласования с Участником долевого строительства, привлекать к участию в строительстве Объекта любых физических и/или юридических лиц, выделяя им, часть нежилой площади из своей доли в Объекте.

3.2.2. вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию и сроки сдачи Объекта без письменного уведомления Участника долевого строительства.

3.2.3. досрочно исполнить обязанность по вводу Объекта в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

3.2.4. в случае расторжения Договора, с даты его расторжения, совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства, любым физическим или юридическим лицам.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Внести в порядке долевого участия в строительстве Объекта денежные средства в порядке, предусмотренном ст.4 Договора.

3.3.2. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) без согласования с Застройщиком.

3.3.3. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Объекта и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие

внешний вид и конструкцию фасада Объекта) без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей Объект организацией.

3.3.4. Участник долевого строительства обязуется при подписании Передаточного акта заключить договор с управляющей организацией. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Передаточного акта на Объект долевого строительства.

3.3.5. Участник долевого строительства, получивший Уведомление Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 15 рабочих дней со дня получения указанного Уведомления.

3.3.6. Не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика и принадлежащих Застройщику, либо используемых им объектов исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.).

3.3.7. При подписании Договора предоставить Застройщику все необходимые от Участника долевого строительства документы для государственной регистрации Договора.

3.3.8. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

3.3.9. По окончании приемки Объекта долевого участия и подписания соответствующего Передаточного акта, Участник долевого строительства самостоятельно или Застройщик на основании отдельного соглашения с Участником долевого строительства обязан предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, при этом обязанность по оплате государственной пошлины возлагается на Участника долевого строительства.

3.3.10. Подписать Передаточный акт в сроки, в порядке и на условиях предусмотренных Договором, не ранее исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

Учитывая достижение Сторонами соглашения о том, что фактом надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания Передаточного акта после ввода Объекта в эксплуатацию по причине недостатков отделки Объекта долевого строительства, если таковые, в соответствии с Договором, входят в состав Объекта долевого строительства.

При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к Объекту долевого строительства, связанных с его отделкой (если отделка по условиям Договора входит в состав Объекта долевого строительства), Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к отделке Объекта долевого строительства.

Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней рассмотреть Протокол замечаний и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Объекта долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний.

3.4. Участник долевого строительства имеет право:

3.4.1. После государственной регистрации Договора, уступать третьим лицам свои права по Договору с соблюдением порядка, установленного ст.5 Договора. О состоявшейся переуступке Участник обязан уведомить Застройщика письменно.

3.4.2. после регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществлять перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами РФ, при этом Застройщик не несет ответственности за технические и конструктивные дефекты Объекта долевого строительства в целом, если Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства были изменены существующие на момент ввода Объекта в эксплуатацию его характеристики.

3.4.3. потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков в каждом из следующих случаев:

3.4.3.1. если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

3.4.3.2. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

3.4.3.3. если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

3.4.4. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п.3.4.3. требование:

- редъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Участник долевого строительства имеет замечания непосредственно к отделке Объекта долевого строительства (если отделка по условия Договора входит в состав Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства, не направляя Застройщику предусмотренное настоящим пунктом Требование, одновременно подписывает с Застройщиком Передаточный акт и Протокол замечаний (в порядке, предусмотренном п. 3.3.10. Договора).

3.4.5. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть перечислены в нотариально удостоверенной доверенности.

3.4.6. Участник долевого строительства обязан незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в установленные обращением сроки.

3.4.7. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

Статья 4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена определяется, как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика и составляет в предварительной оценке сумму, согласованную Сторонами в **Приложении № 4** к Договору. Данная сумма НДС не облагается. Цена договора включает в себя все, предусмотренные действующим в Российской Федерации законодательством, налоги.

4.2. Если в результате проведения кадастрового учета (по данным государственного технического учета и первичной технической инвентаризации, проведенной до ввода Объекта в эксплуатацию) фактическая общая площадь Помещения превысит проектную общую площадь Помещения, указанную в **строке 7 Приложения №2** к Договору, более чем на 5% (Пять процентов), цена Договора увеличивается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра. Участник долевого строительства, не позднее чем за 10 (Десять) дней до подписания Передаточного акта, производит оплату соответствующей суммы.

Если в результате проведения кадастрового учета (по данным государственного технического учета и первичной технической инвентаризации, проведенной до ввода Объекта в эксплуатацию) фактическая общая площадь Помещения окажется меньше проектной общей площади Помещения, указанной в **строке 7 Приложения №2** к Договору, более чем на 5% (Пять процентов), цена Договора уменьшается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра. Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком на расчетный счет Участника долевого строительства в течение 30 (Тридцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления с указанием реквизитов расчетного счета. Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения заявления Участника долевого строительства.

Расчетная цена одного квадратного метра согласована Сторонами в **Приложении №4** к Договору. Расчетная цена установлена для одного квадратного метра проектной общей площади Помещения и применяется исключительно в случаях изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или увеличении фактической общей площади Помещения. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту осуществляется с указанием общей площади Помещения, определяемой в соответствии с законодательством.

Примечание:

- В настоящем пункте и в Договоре в целом под **Проектной общей площадью Помещения** понимается сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства (Помещения), предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования в его составе. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Помещения, в том числе и первичную техническую инвентаризацию.

- В настоящем пункте и в Договоре в целом под **Фактической общей площадью Помещения** понимается сумма площадей всех частей нежилого Объекта долевого строительства (Помещения), определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами, осуществляющими государственный технический учет и первичную техническую инвентаризацию в г. Санкт-Петербурге, включая площади помещений вспомогательного использования в составе Помещения.

4.3. Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование денежных средств, указанных в п.4.1 Договора Застройщиком

на возмещение затрат на строительство Объекта, определяется пропорционально привлечённым денежным средствам Участника долевого строительства. В результате у Застройщика может образоваться экономия, которая остаётся в его распоряжении.

4.4. Участник долевого строительства до ввода Объекта в эксплуатацию обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве в размере указанном в п. 4.1. Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. « №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, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), ИНН: 7707083893, место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____
(ФИО, наименование Участника долевого строительства)

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Орджоникидзе, 44»**

Депонируемая сумма: _____ (_____ рублей _____ копеек)
(Стоимость по Договору)

Дата окончания срока условного депонирования денежных средств: «02» февраля 2026 г.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу, в порядке, предусмотренном Приложением №4 к настоящему Договору участия в долевом строительстве

4.5. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Статья 5. Особые условия.

5.1. Уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником долевого строительства цены (п.4.1. Договора) Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Объекта долевого строительства.

Уступка прав (требований) по Договору с одновременным перевод долга допускается только с письменного согласия Застройщика и подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2. Передачу Договора для государственной регистрации осуществляет Застройщик, при условии предоставления ему Участником долевого строительства соответствующей нотариально удостоверенной доверенности и других необходимых для этого документов.

5.3. Сроки завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию, указанный в п. 2.4 Договора, также могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки. Также безусловным уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию являются действия и решения органов государственной власти (законодательных, исполнительных, судебных).

5.4. Услуги по содействию в оформлении права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства могут быть оказаны Участнику долевого строительства на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

В целях государственной регистрации Дополнительных соглашений к Договору и/или государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан своевременно предоставлять Застройщику необходимые от Участника долевого строительства документы, оформленные надлежащим образом.

Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций, либо в собственность Санкт-Петербурга для последующей передачи в хозяйственное ведение специализированных унитарных предприятий. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных организаций принять сети в собственность), внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи, для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации.

5.5. Все вопросы, не урегулированные Сторонами в Договоре, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.6. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем переговоров. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров вытекающих из отношений по Договору все исковые требования Сторон друг к другу рассматриваются в суде в соответствии с законодательством.

5.7. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) банку земельных участков, на которых осуществляется строительство Объекта, в том числе в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Объекта, в состав которого входит Объект долевого строительства. В случае необходимости, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие, предусмотренное настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

5.8. Участник долевого строительства к моменту подачи на регистрацию настоящего Договора в течение трех рабочих дней с момента подписания Договора обязуется предоставить Застройщику следующие документы:

- Квитанцию об оплате госпошлины на регистрацию настоящего Договора.

- Нотариальное заявление о том, что на момент заключения Договора Участник долевого строительства не состоит в браке или согласие супруга(супруги) Участника долевого строительства заверенное нотариусом на заключение настоящего Договора.

- Доверенность на представителя на подачу настоящего Договора на регистрацию.

5.9. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Помещения, в процессе строительства Объекта возможно отклонение частей Помещения (комнат), входящих в состав Помещения, самого Помещения, от осевых линий по проектной документации, в процессе строительства возможно изменение проектно-технической документации строящегося Объекта. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми, не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта в целом и Объекта долевого строительства в частности, и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п. 4.2 Договора.

Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемой Участнику долевого строительства Помещения является изменение фактической общей площади Помещения в любую сторону более чем на 5 (Пять) процентов от проектной общей площади Помещения, указанной в **строке 7 Приложения №2** к Договору.

5.10. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

5.11. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса в г. Санкт-Петербург, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

5.12. Стороны подтверждают, что все условия настоящего договора надлежащим образом согласованы Сторонами по их взаимному согласию, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Сторон и исполнимыми. Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

5.13. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что заблаговременно ознакомился с проектной декларацией, размещенной на сайте Застройщика, указанном в п.1.1.3. Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что сведения, содержащиеся в Проектной декларации ему ясны и понятны, претензий к их объему и верности не имеет.

Статья 6. Ответственность Сторон.

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

6.2. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом №214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.4. В случае нарушения обязанности по п. 3.3.2., 3.3.3. Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

Статья 7. Форс-мажор.

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, взятых на себя по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая свои обязательства полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами.

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения, эмбарго, изменения в законодательстве, вновь изданные акты и/или решения органов государственной власти или органов местного самоуправления, действия/ бездействие органов государственной власти или органов местного самоуправления, препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств, и другие события, попадающие под понятие непреодолимой силы.

7.3. При наступлении указанных в п.7.2. Договора обстоятельств Сторона по Договору, для которой создавалась невозможность исполнения её обязательств, должна в течение десяти рабочих дней известить о них в письменном виде другую Сторону, с представлением доказательств наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п.7.2. Договора срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7.5. Если наступившие обстоятельства, указанные в п.7.2. Договора и их последствия продолжают действовать более трех месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора либо его расторжения.

Статья 8. Изменение и расторжение Договора.

8.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, скреплены печатями, подписаны Сторонами или полномочными представителями Сторон, соответствуют применимым законодательным и иным нормативным актам.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.

8.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

8.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Законом №214-ФЗ Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.5. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства не по основаниям, установленным Законом №214-ФЗ, Договор будет считаться расторгнутым при условии подписания Застройщиком соглашения о расторжении Договора и оплаты (возмещения) Застройщику понесенных им убытков. При этом Стороны согласовали, что размер таких убытков определяется исходя из стоимости затрат Застройщика, связанных с заключением настоящего Договора, в том числе и затрат по выплате комиссионного (агентского) вознаграждения агентам, оказавшим Застройщику услугу по организации заключения договора долевого участия в отношении Объекта с Участником долевого строительства, но не менее 10% от цены Договора. Денежные средства, полученные Застройщиком по настоящему Договору с учетом удержания суммы убытков, подлежат возврату в течение 30 календарных дней.

8.6. В случае отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, установленным Законом №214-ФЗ, Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. При этом Участник долевого строительства возмещает Застройщику понесенные им убытки. Стороны согласовали, что размер таких убытков определяется исходя из стоимости затрат Застройщика, связанных с заключением настоящего Договора, в том числе и затрат по выплате комиссионного (агентского) вознаграждения агентам, оказавшим Застройщику услугу по организации заключения договора долевого участия в отношении Объекта с Участником долевого строительства. В этом случае денежные средства, полученные Застройщиком по настоящему Договору, подлежат возврату в течение 30 дней с учетом удержания суммы убытков. Сумма неустойки (штрафы и пени) подлежащей уплате Участником долевого строительства уплачиваются по требованию Застройщика только после возврата Застройщиком денежных средств.

8.7. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке

Статья 9. Заключительные положения.

9.1. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в государственных органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

9.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга по адресам, указанным в Договоре. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

Стороны пришли к соглашению о том, что, если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или Договором уведомления Застройщиком Участника долевого строительства осуществляются через опубликование

сообщений и документов на сайте застройщика: ord44.ru, без направления Участнику долевого строительства каких – либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенном на вышеуказанном сайте.

9.3. Все Приложения и дополнения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

9.4. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

Все вопросы неурегулированные Договором будут разрешаться Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.5. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства и один - для уполномоченного государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Неотъемлемые приложения:

Приложение № 1 – Основные характеристики Объекта;

Приложение № 2 – Основные характеристики Объекта долевого строительства;

Приложение № 3 – Местоположение Помещения на плане этажа Объекта;

Приложение № 4 – Цена Договора.

Приложение №5 – График платежей

Статья 10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «Орджоникидзе, 44»

Юридический адрес: 194044, Санкт-Петербург,
Большой Сампсониевский проспект, дом 61, корпус
2, лит. А.

ОГРН 1027800556519

ИНН 7825665048, КПП 780201001

Расчетный счет: 40702810132130006337

Банк: ФИЛИАЛ «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ» АО «АЛЬФА-
БАНК» г. Санкт-Петербург

БИК: 044030786

Корр. счет: 30101810600000000786

Генеральный директор

_____/О.В. Данилов/

М.П.

_____/_____

Приложение №1
к Договору № ____/____/____-____-О44
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 20__ года

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Вид	Гостиница со встроенно-пристроенным гаражом, встроенной трансформаторной подстанцией
Назначение	нежилое
Количество этажей	27
Общая площадь	17155 (кв.м)
Конструкция дома	Каркас - железобетонный монолитный (участки стен, колонны, перекрытия, покрытие, стены лестничных клеток, лифтовые шахты).
Фасады	Утепление и отделка фасадов: - стены первого этажа, карниз первого и оконно - дверные откосы – сертифицированные фасадные системы с вентзазором с использованием негорючих минплит, с облицовкой негорючими композитными панелями; - стены со второго по двадцать шестой этажи - сертифицированные фасадные системы с использованием негорючих минплит и с выполнением тонкослойной штукатурки.
Окна	металлопластиковые с двухкамерными стеклопакетами
Класс энергоэффективности	С нормальный
Класс сейсмостойкости	Классификация не требуется, поскольку населённый пункт, в котором осуществляется строительство объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесён в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81* (актуализированного СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах)» (СП 14.13330.2011

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «Орджоникидзе, 44»

Генеральный директор

_____/О.В. Данилов/
М.П.

_____/_____/

Приложение №2
к Договору № ____/____/____ - ____-О44
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 20__ года

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
расположенного в ____ (_____) корпусе Объекта (____ этап строительства)**

1	Назначение помещения	
2	Проектный номер (на время строительства)	
3	Оси	
4	Этаж	
5	Проектная секция (на время строительства)	
6	Количество частей Помещения	
7	Проектная общая площадь помещения	
8	Проектная площадь частей помещения:	
8.1	Основная часть	
8.2	Коридор	
8.3	Сан. узел	

ОТДЕЛКА

Без отделки
Пол- цементно-песчаная стяжка со звукоизоляцией;
Стены и потолок – затирка с заделкой технологических и кладочных швов, при необходимости или по проекту - штукатурка;
Гидроизоляция стен и полов – санузел и кухонная зона
Окна - металлопластиковые с двухкамерными стеклопакетами (по проекту)
Входная дверь с замком (материал по проекту);
Стояки ХВС и ГВС;
Канализационный стояк с заглушенным тройником;
Разводка электропроводки;
Радиаторы отопления;
Автоматизированная система противопожарной защиты (дымовые и тепловые датчики);
Вентиляция (по проекту)

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «Орджоникидзе. 44»

Генеральный директор

_____/О.В. Данилов/

М.П.

_____/_____/

Приложение №3
к Договору № ____/____/____-____-044
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 20__ года

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

1. На **ОБЩЕМ** плане _____ этажа Объекта

2. На **фрагменте** общего плана _____ этажа Объекта:

Застройщик:

ООО «Орджоникидзе, 44»

Генеральный директор

_____/О.В. Данилов/
М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/

Приложение №4
к Договору № ____/____/____ - О44
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 20__ года

ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

1. В соответствии с п.4.1. Договора, по соглашению Сторон, цена Договора составляет _____ (_____ рублей ____ копеек), НДС не облагается.

2. Расчетная цена одного квадратного метра составляет _____ (_____ рублей ____ копеек), НДС не облагается.

3. Оплата Цены договора Участником долевого строительства Застройщику по настоящему Договору в порядке предусмотренном п. 4.4. Договора производится с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в _____ при условии предоставления Банку документов, необходимых для исполнения аккредитива.

3.1. В день (или в течение 2-х рабочих дней со дня) подписания настоящего Договора Участник долевого строительства открывает для последующего перечисления, на специальный эскроу-счет, открытый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент; Публичное акционерное общество «Сбербанк России») (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), ИНН: 7707083893, Кор. счет: _____, БИК: _____, место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; т) на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком, безотзывной (депонированный) покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта плательщика, на следующих условиях:

3.2. Плательщиком по аккредитиву выступает Участник долевого строительства, а получателем - Эскроу-агент Банк-эмитент: _____, исполняющий банк _____

Банк, обслуживающий получателя средств: ПАО Сбербанк.

3.3. Сумма аккредитива _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.4. Срок аккредитива – ____ (_____) календарных дней от даты открытия аккредитива.

3.5. Закрывание аккредитива в исполняющем банке производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет - Эскроу-агента,

- по истечении срока аккредитива, указанного в п. 3.4. настоящего Приложения;

- при отказе Эскроу-агента от использования аккредитива до истечения срока его действия.

3.6. За услуги по осуществлению расчетов с использованием аккредитивной формы Плательщик оплачивает комиссию в соответствии с тарифами Банка.

3.7. Исполнение аккредитива (оплата суммы, указанной в пункте 1 Приложения №4 осуществляется не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком (или Участником долевого строительства), либо его законным представителем, в Исполняющий банк – оригинала выписки из единого государственного реестра недвижимости либо нотариально заверенной копии либо электронного образа и электронного документа содержащего усиленную квалифицированную электронную подпись государственного регистратора.

3.8. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник долевого строительства несет самостоятельно.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «Орджоникидзе, 44»

Генеральный директор

_____/О.В. Данилов/

М.П.

_____/_____/