

Проект договора участия в долевом строительстве представлен на сайте единой информационной системы жилищного строительства в Информационно-Телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 3.1 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». Содержание отдельных положений договоров участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства может отличаться от содержания отдельных положений представленного проекта договора участия в долевом строительстве. В частности, упомянутые отличия возможны при изменении Объекта долевого строительства (нежилое помещение, машино- место), способов, порядка и сроков оплаты Участниками долевого строительства цены договоров, привлечением для оплаты цены (части цены) договоров участия в долевом строительстве кредитных денежных средств, средств социальных субсидий, иных выплат за счет средств бюджета Санкт-Петербурга/Ленинградской области, Российской Федерации, выступлением на стороне Участников долевого строительства двух и более лиц, юридических лиц, несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных лиц, заключении договоров участия в долевом строительстве в пользу третьих лиц. Представленный проект договора участия в долевом строительстве не является публичной офертой.

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

“ ___ ” ____ 2___ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВК Логистик» ИНН: 7806471590, местонахождение: г. Санкт-Петербург, Уманский переулок, дом 71, литера А, помещение 217, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 21 по Санкт-Петербургу 16 февраля 2012г. года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1127847086575, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава Общества, с одной стороны, и _____, именуем _____ в дальнейшем **«Участник»** или **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили 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», настоящий Договор, далее по тексту - **«Договор»**, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других подрядных организаций построить на земельном участке по адресу: **г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект 127, литер А, площадью 2560 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001707:15** (далее **«Земельный участок»**) Гостиницу (далее – **«Гостиница»**) и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, основные характеристики которых определены пунктом 1.2 Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

1.2. Объект в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

1.2.1 Основные характеристики Гостиницы, в которой расположен Объект долевого строительства:

Назначение	Нежилое здание
Вид	Гостиница
Количество этажей	2, 4, 8, 11 эт.
Этажность: минимальное количество этажей:	2 эт.

максимальное количество этажей	11эт.
Общая проектная площадь	11 189,7 кв.м.
Материал наружных стен	с монолитным и сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из монолитного железобетона и сборных однослойных железобетонных навесных панелей;
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	Нет. Не относится к сейсмической зоне

1.2.2. Основные характеристики объекта долевого строительства (далее «Объект долевого строительства» или «Гостиничный номер») :

Назначение объекта долевого строительства	нежилое помещение
Вид объекта долевого строительства	Гостиничный номер
№ гостиничного номера (условный)	№
Строительные оси	_____
Общая площадь (кв.м.)	_____ кв.м.
Общая площадь (в том числе площадь помещений, площадь балконов/лоджии/террасы) (кв.м.)	_____
Этаж	_____

1.2.3. Местоположение гостиничного номера на этаже Гостиницы, а также расположение по отношению друг к другу частей гостиничного номера (помещений, лоджий, веранд, балконов, террас), отображены на плане, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 3).

1.2.4. Общая площадь гостиничного номера (в т.ч. площадь балкона/лоджии/террасы), номер гостиничного номера указанные в пункте 1.2.2. Договора, являются проектными и подлежат уточнению на основании документов (технических планов), подготовленных специализированной организацией (кадастровым инженером) для проведения кадастрового учета.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику может иметь отклонения от проектной как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора в порядке, предусмотренном п. 4.5 Договора. При этом изменение размера общей площади Объекта (в т.ч. площади отдельных помещений) в сторону увеличения или уменьшения на 5% и меньше размера общей площади, указанного в п.2.2 Договора, не является существенным.

1.3. По соглашению Сторон в гостиничном номере, указанном в п. 1.2 Договора, Застройщик выполняет отделочные работы, перечисленные в Приложении № 1 к Договору, стоимость которых включается в размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства согласно п. 4.1 Договора.

1.4. Способы обеспечения исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору: Застройщик в обеспечение исполнения следующих своих обязательств по Договору:

- 1) по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или Договором;
- 2) по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) 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, передает Участнику долевого строительства в залог Земельный участок и строящуюся на Земельном участке Гостиницу.

При этом Залогодателем является Застройщик, а Залогодержателем – Участник долевого строительства.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

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

2.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании следующих документов:

2.2.1. Разрешение на строительство № 78-018-0168-2018 выдано 27.06.2018 года Комитетом государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

2.2.2. Проектная декларация размещена на сайте единой информационной системы жилищного строительства в Информационно-Телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф/>;

2.2.3. Заключение 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», выдано Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга за № 47/2019 от 21 октября 2019г.

2.2.4. Право собственности Застройщика на земельный участок зарегистрировано **Управлением** Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу на основании Договора купли-продажи земельного участка и нежилого здания от 15 сентября 2016г. Номер регистрации права собственности № 78-78/042-78/088/0033/2016-201/2 от 26.09.2016г.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Гостиницы и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, при выполнении Участником долевого строительства всех условий Договора Участник долевого строительства получает гостиничный номер, указанный в п. 1.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность. <ПЗ31>

3.2. Право собственности на Гостиничный номер возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно при регистрации права собственности на Гостиничный номер у Участника долевого строительства возникает право собственности на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в Гостинице, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Гостиничный номер.

Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Гостиничный номер.

3.3. Застройщик заверяет и гарантирует, что права на Гостиничный номер не находятся под залогом (за исключением залога, указанного в п. 3.5 Договора), арестом, не обременен какими-либо правами и требованиями со стороны третьих лиц, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.4. Подписанием Договора Участник долевого строительства в соответствии с частью 7 статьи 13 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ дает свое согласие на передачу Застройщиком в залог третьим лицам имущества, а именно Земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, используемого для строительства (создания) Гостиницы и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, и строящаяся (создаваемая) на этом земельном участке Гостиница и иные объекты недвижимости, и объекты долевого строительства, указанного в частях 1 - 3 статьи 13 указанного Закона №214-ФЗ, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств таких третьих лиц (в том числе по договорам займа, кредита, и иным договорам) на строительство объектов недвижимости (Гостиницы и иных) согласно Разрешения на строительство, указанного в п.2.2.1. Договора, в том числе на передачу такого имущества в залог банку в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых банком Застройщику на строительство таких объектов недвижимости.

3.5. Подписанием Договора Участник долевого строительства выражает (дает) свое согласие на размежевание (т.е. раздел, изменение размеров и границ) земельного участка на котором строится Гостиница, в соответствии с ПМТ, проектом планировки, проектом межевания,

градостроительным планом и любой иной документацией согласованной и утвержденной органами местного управления (органами субъекта РФ), а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные в результате размежевания участки, не занимаемые Гостиницей. При этом, в случае необходимости обеспечения свободного доступа участника долевого строительства к объектам недвижимого имущества, входящим в состав Гостиницы и/или на земельный участок, на котором расположен Гостиница, Застройщик обязуется установить на своем прилегающем земельном участке сервитут (предоставить право прохода и проезда) в пользу участника долевого строительства.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. По взаимной договорённости Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяется исходя из расчета <Цена> (<ЦенаПрописью>) рублей за 1 кв.м. общей площади гостиничного номера и на момент заключения настоящего договора составляет <СуммаДоговора> (<СуммаДоговора(Прописью)>) (далее – «Цена договора»), включая стоимость отделочных работ, предусмотренные пунктом 1.3 Договора.

Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (Цена договора), может быть изменен в случаях, предусмотренных п.п. 4.5, 5.1.12 Договора.

4.2. Участник долевого строительства производит расчеты по оплате Цены договора, указанной в п. 4.1. Договора, в следующем порядке:

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены договора до ввода в эксплуатацию Гостиницы на специальный счет эскроу, открываемый в Банке АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (также именуемого – «Депонент») в счет уплаты Цены договора, в целях их перечисления Застройщику (также именуемому – «Бенефициар») при возникновении оснований, предусмотренных ФЗ от 30.12.2014 г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом на следующих условиях:

Эскроу-агент – АО «Банк ДОМ.РФ» (непубличное акционерное общество), генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 2312 от 01.06.2018г. (также именуемый - «Банк»/«Эскроу-агент»);

Депонируемая сумма: <СуммаДоговора> (<СуммаДоговора(Прописью)>);

Срок условного депонирования – _____;

Банковский счет Депонента, на который подлежат перечислению (возвращаются) денежные средства со счета эскроу в случае неполучения Эскроу-агентом указания Депонента об их выдаче или переводе на иной счет при прекращении настоящего Договора: _____;

Банковский счет Бенефициара: <БанковскиеРеквизиты>.

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферты) Эскроу-агенту заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и «Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в АО «Банк ДОМ.РФ», открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве» (далее – Правила), путем открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами. Заключая настоящий Договор, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и Правил в случае открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Эскроу-агенту от имени Бенефициара подлинный экземпляр настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

Основанием для перечисления Застройщику (Бенефициару) Депонированной суммы является предоставление Бенефициаром в Банк следующих документов:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Гостиницы и сведения (выписка) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права

собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Гостиницы, либо

- сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

4.3. Участник долевого строительства производит оплату Цены договора путем внесения платежей в соответствии с графиком финансирования, согласованным Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору (срок внесения Депонируемой суммы).

4.4. В случае досрочного ввода Гостиницы в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит взаиморасчеты по Договору в соответствии с п. 4.1, 4.5 Договора, в течение 10 дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Гостиницы в эксплуатацию.

4.5. Если общая площадь гостиничного номера, передаваемого Участнику долевого строительства, после обмеров, осуществляемых специализированной организацией (кадастровым инженером), будет больше либо меньше размера, указанного в п.1.2.2. Договора, то Стороны производят взаиморасчеты по оплате Цены договора в срок до подписания Акта приема-передачи гостиничного номера, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади гостиничного номера, указанной в п. 4.1. Договора. Доплата Участником долевого строительства денежных средств в счет Цены договора по результатам обмеров после ввода в эксплуатацию Гостиницы производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, открытый в Банке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью оплатить Цену настоящего договора (внести денежные средства) в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 Договора.

5.1.2. Стороны признают, что приемом гостиничного номера по акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Гостиничный номер во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

5.1.3. Участник долевого строительства с момента получения гостиничного номера в установленном Договором и действующим законодательством порядке обязан производить оплату за Гостиничный номер и коммунальные услуги в соответствии с Жилищным законодательством РФ. До момента заключения Участником долевого строительства договора управления Гостиницей с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса в соответствии с Жилищным законодательством РФ, плата за помещение и коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства Застройщику, либо управляющей организации, с которой Застройщик заключит договор управления многоквартирным домом.

5.1.4. Участник долевого строительства вправе уступить и/или иным образом передать свои права (в том числе требования) по Договору в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ, ФЗ от 30.12.2014 г. №214-ФЗ .

Уступка Участником долевого строительства прав (в том числе требований) по Договору до момента полной оплаты цены Договора и/или перевода долга на другое лицо допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика.

Все действия для совершения регистрации замены стороны – Участника долевого строительства по Договору производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно за свой счет.

Права и обязанности по Договору с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по настоящему Договору.

5.1.5. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях каких либо своих данных, указанных в Договоре.

5.1.6. Участник долевого строительства обязуется своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с исполнением Договора, согласно действующему законодательству РФ.

5.1.7. В случае необходимости нотариального оформления документов Участника долевого строительства для заключения Договора, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

5.1.8. Участник долевого строительства имеет право интересоваться ходом строительства Многоквартирного жилого дома.

5.1.9. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Гостиничный номер Участник долевого строительства обязуется не производить в гостиничном номере работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), работы по монтажу (демонтажу) оборудования, а также не производить в гостиничном номере и в самом здании работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

5.1.10. Принять от Застройщика указанный в п. 1.2 Договора Гостиничный номер. Порядок передачи состоит в следующем:

А) Застройщик, не менее чем за 14 дней до наступления установленного Договором срока передачи гостиничного номера, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности гостиничного номера к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия гостиничного номера и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком 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.

Б) Участник долевого строительства в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика осуществляет осмотр гостиничного номера. По результатам совместного осмотра гостиничного номера Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровая справка. Соглашением Сторон установлено, что в случае привлечения Участником долевого строительства к осмотру гостиничного номера третьих лиц, не являющихся Сторонами по Договору, такие лица допускаются к осмотру Гостиничного номера при предоставлении Участником долевого строительства нотариально удостоверенной доверенности на участие таких лиц в осмотре гостиничного номера. Участник долевого строительства обязан в течение 3-х рабочих дней с момента подписания Смотровой справки явиться в офис Застройщика, чтобы подписать Акт приема-передачи Гостиничного номера. При этом период с момента осмотра Гостиничного номера Участником долевого строительства и до его явки в офис Застройщика и подписания им акта приема-передачи Гостиничного номера не считается просрочкой со стороны Застройщика.

В) Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе указать в Смотровой справке выявленные им в ходе осмотра существенные недостатки Гостиничного номера, которые делают Гостиничный номер непригодной для предусмотренного Договором использования. После устранения указанных недостатков Участник долевого строительства в течение 3-х дней с момента получения уведомления (в т. ч. по электронной почте или sms-сообщением) обязан явиться на осмотр Гостиничного номера для подписания Смотровой справки, подтверждающей отсутствие с его стороны претензий по качеству Гостиничного номера.

Участник долевого строительства, при отсутствии недостатков, которые делают Гостиничный номер непригодным для предусмотренного Договором использования, обязан в течение 3-х рабочих дней с момента подписания Смотровой справки подписать Акт приема-передачи Гостиничного номера. При этом период с момента осмотра Гостиничного номера Участником долевого строительства и до подписания им акта приема-передачи Гостиничного номера не считается просрочкой передачи объекта долевого строительства со стороны Застройщика.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Гостиничного номера в предусмотренный Договором срок для подписания акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от приемки Гостиничного номера, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Гостиничного номера Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче

объекта долевого строительства. При этом обязательства по несению расходов на содержание Гостиничного номера, риск случайной гибели или порчи Гостиничного номера, а также общего имущества в Гостинице признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Гостиничного номера.

Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Гостиничного номера в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.3. Договора.

5.1.11. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Гостиницы является подтверждением соответствия объекта строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

5.1.12. В случае, если после проведения обмеров Гостиничного номера специализированной организацией (кадастровым инженером) установлено увеличение общей площади Гостиничного номера, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику недостающую сумму Цены договора в соответствии с п. 4.5 Договора до подписания Акта приема-передачи Гостиничного номера за счет собственных средств Участника долевого строительства.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Застройщик обязан самостоятельно или с привлечением подрядных организаций осуществить выполнение функций заказчика-застройщика, проектирование и строительство Гостиницы в соответствии с проектной документацией и градостроительными нормами.

Планируемый срок завершения строительства и ввода Гостиницы в эксплуатацию: согласно проектной декларации.

5.2.2. По окончании строительства и ввода Гостиницы в эксплуатацию Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Гостиничного номера по акту приема-передачи в порядке, указанном в п. 5.1.10. настоящего Договора.

5.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется построить и передать Участнику долевого строительства Гостиничный номер, с характеристиками, указанными в пункте 1.2 Договора и в состоянии (с отделкой), согласованном Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору по акту приема-передачи в срок до **31.12.2023г.**

При этом Стороны Договора согласились, что передача Гостиничного номера может быть осуществлена Застройщиком досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Гостиницы в эксплуатацию.

5.2.4. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Гостиницы, предоставление которой предусмотрено нормами ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.2.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

5.2.5.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

Гарантийный срок материалов, оборудования (кроме указанного в п. 5.2.5.1 Договора) и комплектующих предметов Гостиничного номера, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

5.2.6. Не является нарушением требований о качестве Гостиничного номера и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте (и, соответственно, в проектной документации):

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация,
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь помещений в пределах 5 % их проектной площади, при условии, что изменение общей площади Гостиничного номера не превысит пределы, установленные в пункте 1.2. настоящего Договора;
- изменение видов, типов и конфигурации оконных стеклопакетов;
- размещение в гостиничном номере объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.);
- отклонение помещений, входящих в состав Гостиничного номера, самого Гостиничного номера, от осевых линий по проектной документации;
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Гостиничного номера Участника долевого строительства, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затемяют Гостиничный номер Участника долевого строительства;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или в гостиничном номере, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

5.2.7. В случае если после проведения обмеров Гостиничного номера специализированной организацией (кадастровым инженером) установлено уменьшения общей площади Гостиничного номера, указанной в п. 1.2. Договора, более чем на 5 % (пять процентов), Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишне выплаченную Участником долевого строительства сумму Цены договора в соответствии с п. 4.5 Договора до подписания Акта приема-передачи Гостиничного номера.

В случае изменения элементов проекта строительства, повлекшего изменение конфигурации Гостиничного номера, расположение инженерного оборудования, параметров помещений, входящих в состав Гостиничного номера, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства, направляя в его адрес измененную копию плана Гостиничного номера. Указанные изменения признаются Сторонами допустимыми, не являются нарушением условий по требованию к качеству Гостиничного номера, не могут служить основанием для расторжения Договора.

5.2.8. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора оплачиваются Участником долевого строительства и Застройщиком в размере и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении Участником долевого строительства срока внесения платежа по Договору, указанного в разделе 4 Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный

Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.1.9. Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в п.5.1.10. Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора, указанной в п.4.1. Договора, за каждый день просрочки.

6.5. Застройщик несет ответственность за неисполнение условий Договора в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в территориальных органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

7.1.1. Стороны обязуются совершить все необходимые действия и формальности, необходимые для государственной регистрации Договора, в установленном законом порядке, в том числе, но не ограничиваясь произвести подачу в Регистрирующий орган заявлений о государственной регистрации лично или используя сервисы электронной регистрации, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора.

В случае нарушения Сторонами обязательства, указанного в первом абзаце настоящего пункта Договора, по совершению необходимых действий и формальностей для регистрации Договора, обязательства Сторон по Договору не возникают, Договор считается незаключенным, и Застройщик вправе заключить аналогичный договор на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 Договора, с любым третьим лицом.

7.2. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.4. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Гостиничного номера.

7.5. В случае расторжения Договора либо отказа от Договора по основаниям, предусмотренным ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, а также в иных предусмотренных действующим законодательством или Договором счета эскроу случаях денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на банковский счет Участника долевого строительства, указанный в п. 4.2 Договора (банковский счет Депонента).

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.

О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны уведомляют друг друга в письменной форме в двадцатидневный срок с момента наступления указанных обстоятельств. Факт наступления таких обстоятельств подтверждается уведомлением, справкой или иным документом компетентных органов.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны Договора.

9.2. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Участник долевого строительства выражает (дает) свое согласие на получение информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты, мобильный телефон, а также путем использования «личного кабинета Участника долевого строительства» на сайте Застройщика.

9.3. С момента поступления информационных сообщений и/или уведомлений на указанный им адрес электронной почты, мобильный телефон, либо в личном кабинете на сайте Застройщика, Участник долевого строительства считается извещенным.

9.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, решаются Сторонами путем переговоров (при этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров). В случае если договоренность между Сторонами не будет достигнута, Стороны обращаются для их урегулирования к судебным органам в соответствии действующим законодательством.

9.5. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

9.6. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.7. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.8. Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для Участника долевого строительства, два экземпляра - для Застройщика, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. Приложение № 1 – Перечень работ по внутренней отделке Гостиничного номера

10.2. Приложение № 2 – График финансирования

10.3. Приложение № 3 – Расположение Гостиничного номера в Гостинице.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

11.1. Застройщик: ООО «ВК Логистик»

ИНН 7806471590, КПП 780601001

Адрес: 195248, г. Санкт-Петербург, Уманский пер, д.71, лит.А., пом. 217

11.2. Участник долевого строительства:

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «ВК Логистик»

Участник долевого строительства:

**Перечень
работ по внутренней отделке Гостиничного номера**

1. Окраска потолков.
2. Выравнивание и оклейка стен обоями (комнаты, коридоры, кладовые, кухня).
3. Устройство полов из ламината (кроме санузла).
4. Устройство плинтуса из ПВХ.
5. Устройство гидроизоляции пола в санузлах.
6. Облицовка керамической плиткой стен в санузлах.
7. Укладка керамической плитки на полу в санузлах.
8. Установка ванны/душевого уголка с поддоном 800x800.
9. Установка унитаза с бачком в совмещенном санузле и туалете.
10. Установка раковины в ваннных комнатах и совмещенных санузлах.
11. Установка смесителя для раковины в ванной комнате и совмещенном санузле.
12. Установка смесителя с душевой лейкой для ванны.
13. Установка внутриквартирных межкомнатных дверей.
14. Установка ПВХ окон.
15. Прокладка трубопроводов водоснабжения.
16. Установка радиаторов отопления.
17. Установка счетчика учета расхода электроэнергии.
18. Установка счетчиков учета расхода горячей и холодной воды.
19. Установка узлов учета тепловой энергии (распределителей тепловой энергии).
20. Установка розеток, выключателей.
21. Внутренняя электрическая проводка.
22. Установка пожарной сигнализации (автономные извещатели).
23. Остекление лоджии/балкона (при наличии).
24. Установка металлической входной двери с порогом.
25. Установка светильников в санузлах и клеммных колодок в комнатах, кухне и в коридорах.

Стороны пришли к соглашению, что описание отделки, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные материалы, так и сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Гостиничного номера, либо иным недостатком, делающим Гостиничный номер непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «ВК Логистик»

Участник долевого строительства:

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «__» ____ 20__г.

ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ

№ п/п	Дата платежа	Сумма (в рублях РФ)

* - в случае, если на момент наступления даты исполнения обязательства по внесению платежа, Договор по причинам, не зависящим от Застройщика, не будет зарегистрирован, дата платежа автоматически переносится на ближайший рабочий день, следующий за днем государственной регистрации Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «ВК Логистик»

Участник долевого строительства:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «___» _____ 20__ г.

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
в строящемся многоквартирном жилом доме:
<ОбъектНедвижимости>, <ОбъектСтроительства> этаж <Этаж>, строительные оси
<Помещение_СтроительныеОси>, № <Помещение_СтроительныйНомер>, общ.
пл.<Помещение_ОбщаяПлощадь>

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «ВК Логистик»
