

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

« _____ » _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Октябрьская набережная», ОГРН 1204700022780, ИНН 4703180467, КПП 470301001, юридический адрес: 188660, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, поселок Бугры, Воронцовский бульвар, дом 11, корпус 1, помещ./ком./р.м./988Н/1/3, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, с одной стороны, и

_____, именуем _____ в дальнейшем «**Участник**» или «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Гостиничный комплекс** – строящаяся Застройщиком **Гостиница со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом (автостоянкой). Участок 3 (по ППТ)**, имеющая следующие характеристики:

Вид и назначение	Нежилое здание
Количество этажей	Количество этажей 12-18 (в том числе 1 подземный этаж)
Этажность	12 - 18
Общая площадь	91 289,5 кв.м.
Материал наружных стен	Наружные стены с первого этажа выполнены: - несущие – из монолитного железобетона; - ненесущие наружные стены - из газобетонных блоков.
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	«Нормальный» (D).
Сейсмостойкость	В соответствии с табл. 4.1 СП 14.13330.2018 (Строительство в сейсмических районах) грунты, слагающие участок относятся к III категории по сейсмическим свойствам. В соответствии с картами общего сейсмического районирования территории РФ ОСП-2015, рассматриваемый земельный участок относится к району с сейсмической опасностью 5 баллов при степени опасности В (5 %) и С (1 %) для грунтов III категории по сейсмическим свойствам.

и расположенная по адресу: **г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 40, литера А**. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми).

1.1.2. **Земельный участок** – земельный участок, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 40, литера. Почтовый адрес ориентира: г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 40, литера А. Площадь 27825 +/- 58 кв.м., кадастровый номер 78:12:0633102:11028, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: гостиничное обслуживание.

1.1.3. **Объект долевого строительства (Объект)** – *нежилое помещение*, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса и входящее в состав указанного Гостиничного комплекса, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Объекта подтверждается следующим:

1.2.1. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 22.07.2021. Государственная регистрация права собственности Застройщика на Земельный участок произведена Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу 15.12.2021, № 78:12:0633102:11028-78/011/2021-5. Право собственности подтверждается договором купли-продажи от 22.07.2021, содержащего отметку о государственной регистрации, и выпиской из ЕГРН от 15.12.2021, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

1.2.2. Разрешение на строительство № 78-012-0344.2-2016 от 21.02.2018 г., выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.2.3. Проектная декларация на Гостиничный комплекс опубликована в сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) (<https://наш.дом.рф>).

1.2.4. В порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ, денежные средства участников долевого строительства размещаются на счетах эскроу в уполномоченном банке: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских.

1.3. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, в целях обеспечения соблюдения требований законодательства Российской Федерации, ведения переговоров о заключении Договора, его заключения и исполнении, дает согласие Застройщику и ООО «УК ФСК СЗ» (7813645150, ОГРН 1207800078155) на обработку своих персональных данных. Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие: фамилия, имя отчество; год, месяц, дата и место рождения; свидетельство о рождении (при необходимости); рек-

визиты документа, удостоверяющего личность; идентификационный номер налогоплательщика, дата постановки его на учет, реквизиты свидетельства о постановке на учет в налоговом органе, номер свидетельства обязательного пенсионного страхования, дата регистрации в системе обязательного пенсионного страхования; адрес фактического места проживания и регистрации по месту жительства и (или) по месту пребывания; почтовый и электронный адреса; номера телефонов; сведения о семейном положении и составе семьи (при необходимости); реквизиты доверенности, удостоверяющей полномочия представителя, документы, удостоверяющие личность представителя; почтовый и электронные адреса, а также номер телефона представителя.

Настоящим Участник предоставляет Застройщику и ООО «УК ФСК СЗ» право осуществлять все действия (операции) с его персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника посредством внесения их в электронные базы данных, включая, но не ограничиваясь: 1С Коммерческое управление, 1С Документооборот и иные используемые Застройщиком и ООО «УК ФСК СЗ» программы для ЭВМ, включения в списки (реестры) и отчетные формы, предусмотренные документами, регламентирующими порядок ведения и состав данных в учетно-отчетной документации.

Участник долевого строительства также предоставляет Застройщику право на передачу его персональных данных, указанных в абзаце первом настоящего пункта, правообладателям программ для ЭВМ, предназначенных для оформления сделок с недвижимым имуществом (для целей государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, залога (ипотеки) и др.), банкам (для целей одобрения ипотеки, предоставления банку передаточного документа на Объект долевого строительства), адвокатам, адвокатским коллегиям и бюро, организациям и лицам, оказывающим правовые (юридические) услуги (для целей представления интересов Застройщика в спорах с Участником), организациям, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности (для целей возврата просроченной задолженности), нотариусам (по запросу нотариуса в связи с открытием наследства и ведением нотариусом наследственного дела), управляющим организациям (для целей проведения общего собрания собственников помещений в Гостиничном комплексе, начисления платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, платы за коммунальные услуги).

1.4. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (<https://наш.дом.рф/>).

1.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

1.6. В случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на Земельном участке других объектов недвижимости Участник долевого строительства дает свое согласие на межевание Земельного участка, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельный участки меньшего размера, а также на передачу в залог права собственности на Земельный участок.

1.6.1. Участник долевого строительства предупрежден и дает свое согласие на последующее (до и после ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию) раздел, межевание (размежевание) и иное изменение границ Земельного участка.

1.6.2. Участник предупрежден и согласен с тем, что границы и размер Земельного участка, которые будут установлены под законченным строительством Гостиничным комплексом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

1.6.3. Участник долевого строительства настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования/разделения Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Гостиничного комплекса представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности/аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка.

1.6.4. При необходимости в целях раздела и/или образования частей Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику необходимые документы для раздела и/или образования частей Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление либо доверенность Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к Договору в течение 10 (десяти) дней с момента получения письменного запроса.

Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Гостиничный комплекс, названный в п. 1.1.1 Договора, и после получения разрешения на ввод в его эксплуатацию передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять по акту приема-передачи Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса.

Акт приема-передачи является основанием для государственной регистрации Участником долевого строительства **[права собственности/ общей долевой собственности, со следующим определением долей: _____/ общей совместной собственности]** (далее – «Право собственности») на Объект долевого строительства.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

Секция	Этаж	№ нежилого помещения по проекту (условный)	Проектная площадь, кв.м. (площадь нежилого помещения, включая площадь лоджий, балконов, террас (при наличии))

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, наличие и площадь частей Объекта долевого строительства, указаны в Приложении № 1 к Договору.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной.

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Гостиничного комплекса отображено на поэтажном плане Объекта долевого строительства, являющегося Приложением № 1.1 к Договору.

2.3. Уточнение площади Объекта долевого строительства производится на основании данных, указанных в техническом плане Гостиничного комплекса (далее – «техническая документация»), составленного уполномоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (далее – «Кадастровый инженер»).

Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства может иметь отступления от проектной площади, указанной в п. 2.2 Договора, как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора в порядке, предусмотренном п. 4.4 Договора. При этом изменение размера площади Объекта в сторону увеличения или уменьшения на 5% и меньше от размера проектной площади, указанной в п. 2.2 Договора, не является существенным.

Участнику долевого строительства известно, что площадь Объекта долевого строительства может изменяться ввиду сложного технологического процесса строительства и увеличение или уменьшение площади Объекта является допустимым.

2.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи **30 марта 2026 г.**, после получения Разрешения на ввод Гостиничного комплекса в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору в полном объеме. Обязательства Застройщика перед Участником по Договору в соответствии со ст. 12 Закона № 214-ФЗ считаются выполненными в полном объеме в момент подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в установленном законом порядке.

Обязательства Участника перед Застройщиком в соответствии со ст. 12 Закона № 214-ФЗ считаются исполненными с момента внесения в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора, с учетом иных положений Договора, в том числе п. 4.4 Договора, и подписания Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в установленном законом порядке.

2.4.1. Застройщик вправе передать Объект Участнику долевого строительства досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Гостиничного комплекса в эксплуатацию, при этом подписание дополнительного соглашения не требуется.

2.5. Объект долевого строительства передается Участнику в степени готовности, определяемой Приложением № 2 к Договору.

2.6. В проект Гостиничного комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Гостиничного комплекса, Застройщик проинформирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в Проектной декларации, публикуемой в сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (<https://наш.дом.рф/>).

2.7. Право собственности на Объект долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно при регистрации права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество Гостиничного комплекса и на Земельный участок, на котором расположен Гостиничный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Гостиничного комплекса и расположенные на указанном Земельном участке объекты, включая, но не ограничиваясь сети инженерно-технического обеспечения в пределах Земельного участка.

Размер доли Участника в общем имуществе Гостиничного комплекса и Земельного участка, на котором расположен Гостиничный комплекс и иные входящие в его состав объекты недвижимого и движимого имущества, в т.ч. сети инженерно-технического обеспечения в пределах Земельного участка, определяется пропорционально доле принадлежащего ему помещения в Гостиничном комплексе (площади Объекта) после завершения строительства и проведения обмеров Кадастровым инженером.

Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию Права собственности на Объект долевого строительства.

2.7.1. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства поручает Застройщику совершить любые разрешенные законом действия, направленные на отчуждение прав, отказ от прав на сети инженерно-технического обеспечения и иные необходимые объекты инфраструктуры в пределах Земельного участка, построенные Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства, на которые у Участника долевого строительства возникнет право общей долевой собственности, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, управляющим компаниям, в том числе на безвозмездной основе.

2.8. Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по (далее – «орган регистрации прав» либо «Регистрирующий орган») с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Данное условие не ущемляет права участника долевого строительства, а устанавливает баланс соблюдения прав Сторон договора на отражение актуальной информации в едином государственном реестре недвижимости. В случае неисполнения данной обязанности Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу скан-копии Акта приема-передачи в управляющую организацию, осуществляющую управление Гостиничным комплексом.

Статья 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Гостиничного комплекса, включая финансирование за счет собственных и/или привлеченных (заемных и/или кредитных) денежных средств, а также производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для обеспечения Гостиничного комплекса инженерной инфраструктурой. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Гостиничного комплекса, выполнять функции Заказчика, Генерального подрядчика и/или привлекать для этих целей любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Гостиничного комплекса в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п. 2.4 Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по Договору надлежащим образом (в том числе внесение в полном объеме денежных средств по Договору, включая 100% оплату цены Договора).

Невнесение Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору является основанием для приостановления Застройщиком исполнения своего обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства и подписанию Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по Договору. В случае невнесения Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору на Застройщика не распространяются положения Договора и законодательства Российской Федерации об ответственности за нарушение сроков передачи Застройщиком Объекта долевого строительства.

Приостановление Застройщиком своего обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства и подписанию Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по Договору, является дополнительным способом защиты нарушенного права Застройщика и не исключает право Застройщика в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ.

3.1.3. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

3.2. Участник обязуется:

3.2.1. Уплатить Цену Договора до ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию путем внесения денежных средств в срок, размере и порядке, установленных статьями 4 Договора, на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

3.2.2. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта к передаче лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью:

3.2.3.1. В случае наличия оснований для доплаты в соответствии с п. 4.4 Договора, внести соответствующие денежные средства на расчетный счет Застройщика;

3.2.3.2. Подписать Акт приема-передачи Объекта;

3.2.3.2.1. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства (в том числе, но не ограничиваясь: не подписание акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта без мотивированного отказа, неявка для подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства), по истечении срока, указанного в п. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

3.2.4. Участник обязуется самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в общем имуществе Гостиничного комплекса (оплата содержания и ремонта общего имущества Гостиничного комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (одностороннего акта) или иного документа о передаче Объекта.

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта, с момента подписания Акта приема-передачи Объекта (одностороннего акта) или иного документа о передаче Объекта.

3.2.4.1. Участник долевого строительства извещен и согласен, что с момента ввода в эксплуатацию Гостиничного комплекса и до даты выбора общим собранием собственников помещений в Гостиничном комплексе управляющей организации и/или до изменения способа управления им, Гостиничный комплекс будет эксплуатироваться управляющей организацией, с которой Застройщиком будет заключен договор управления общим имуществом Гостиничного комплекса.

3.2.5. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде об изменении почтового адреса, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору, в течение 10 (десяти) дней с момента изменения указанных данных (возникновения обстоятельств). В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом и полученными Участником долевого строительства.

Статья 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. На дату подписания Договора Цена Договора определена Сторонами в размере _____, НДС не облагается. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора может быть изменена только в случаях, указанных в п. 4.4 Договора.

4.2. Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в размере _____ (_____) рублей _____ копеек.

4.3. Участник долевого строительства обязуется в течение _____ дней с даты государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе, но в любом случае до ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию, внести денежные средств в счет уплаты Цены 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 в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» 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), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

▪ Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Октябрьская набережная» (ИНН 4703180467, ОГРН 1204700022780).

▪ Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ____ копеек.

▪ Срок условного депонирования денежных средств: 30 июня 2026 г.;

4.4. Цена Договора подлежит изменению в порядке, установленном Договором, после получения Застройщиком технической документации в отношении Гостиничного комплекса по правилам, установленным законодательством Российской Федерации. Стороны после получения Участником долевого строительства от Застройщика сообщения о получении Застройщиком технической документации (технического плана), обязаны произвести между собой следующие расчеты:

Сумма, подлежащая доплате или возврату, рассчитывается следующим образом:

Разница в площади между площадью Объекта, установленной по данным технической документации (далее «площадь Объекта по данным технической документации») и проектной площадью Объекта, указанной в п. 2.2 Договора, умножается на **стоимость 1 кв.м. равную _____**.

Дополнительные денежные средства (сумма к доплате) уплачиваются Участником в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Гостиничного комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, указанного в п. 3.2.2 Договора, но в любом случае до подписания Акта приема-передачи Объекта.

Денежные средства, составляющие сумму к возврату, перечисляются Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней, с момента получения от Участника заявления о возврате денежных средств с указанием реквизитов, по которым должен быть осуществлен возврат.

4.5. Оформление государственной регистрации Права собственности Участника на Объект и связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора.

4.6. Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему Застройщик и Участник долевого строительства несут в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.7. В соответствии с ч. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, до полной оплаты Цены Договора Объект долевого строительства не будет находиться в залоге у Застройщика.

Статья 5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при приемке Объекта: явные недостатки, которые могут быть выявлены путем визуально-инструментального осмотра (далее – «явные недостатки») и зафиксировать их в Акте осмотра Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Объекта долевого строительства и не были зафиксированы в подписанном Акте осмотра. В случае если выявленные недостатки не являются существенными и не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, Участник долевого строительства не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи. Застройщик устраняет выявленные несущественные недостатки в порядке и сроки, согласованные Сторонами в Акте осмотра либо ином документе, подписываемого Сторонами.

5.2. В случае обнаружения при первичном осмотре существенных недостатков, препятствующих принятию Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления (сообщения) об устранении недостатков, указанных в Акте осмотра.

Если существенные недостатки, указанные Участником долевого строительства при первичном осмотре Объекта, Застройщиком не устранены, Участник долевого строительства составляет новый Акт осмотра.

5.3. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, применяемых при разработке проектной документации, проектной документации и градостроительных регламентов, применяемых при разработке проектной документации, а также иным обязательным требованиям, действующим на момент строительства и в соответствии с проектной документацией и результатами экспертизы.

5.4. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта в Гостиничном комплексе.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта в Гостиничном комплексе.

5.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта несет Застройщик.

5.6. Участник долевого строительства обязан соблюдать требования Инструкции по эксплуатации объекта

долевого строительства.

5.7. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и обнаруженные недостатки не относятся к тем недостаткам, которые указаны в пункте 5.1 Договора (явные недостатки).

5.7.1. При обнаружении Участником долевого строительства в период гарантийного срока недостатков (дефектов), которые не относятся к тем недостаткам, которые указаны в пункте 5.1 Договора (явные недостатки), Участник долевого строительства направляет Застройщику уведомление о недостатках Объекта долевого строительства (далее также – «уведомление о недостатках»). Уведомление о недостатках направляется Участником долевого строительства заказным либо ценным письмом.

5.7.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком от Участника долевого строительства уведомления о недостатках, с целью подтверждения/ опровержения наличия недостатков, указанных Участником долевого строительства в уведомлении о недостатках, Застройщик согласовывает с Участником дату и время совместного осмотра Объекта долевого строительства.

На осмотре Объекта долевого строительства вправе присутствовать представители генерального подрядчика и субподрядчика. Участник долевого строительства обязан предоставить доступ в Объект долевого строительства Застройщику, представителю генерального подрядчика и субподрядчика, и не препятствовать указанным лицам осуществлять осмотр Объекта долевого строительства.

5.7.3. В дату и время, согласованное Сторонами в соответствии с п. 5.7.2 Договора, Застройщик, Участник долевого строительства, представитель генерального подрядчика (в случае явки), представитель субподрядчика (в случае явки) производят осмотр Объекта долевого строительства, по результатам которого составляется рекламационный акт (дефектная ведомость либо иной документ, фиксирующий наличие/ отсутствие в Объекте недостатков (дефектов) (далее – «Рекламационный акт»).

В Рекламационном акте указывается на наличие/ отсутствие недостатков в Объекте долевого строительства и характер выявленных недостатков и определяется срок устранения выявленных недостатков. Срок устранения недостатков, определяемый в Рекламационном акте, должен быть разумным, что подразумевает при определении срока устранения недостатков учет характера выявленных недостатков, сезонности выполнения строительномонтажных работ, необходимости проведения дополнительных обследований, наличие/ отсутствие на рынке сложного технического оборудования.

В случае непредоставления Участником долевого строительства доступа в Объект долевого строительства Застройщику и (или) представителю генерального подрядчика, и (или) представителю субподрядчика, Застройщик составляет соответствующий акт об отказе в предоставлении доступа в Объект долевого строительства. До предоставления Участником долевого строительства доступа в Объект лицам, указанным в предыдущем предложении настоящего абзаца, работа по недостаткам, указанным Участником в уведомлении о недостатках, приостанавливается.

5.7.4. Недостатки в Объекте долевого строительства Застройщик обязуется устранить в срок, определенный в Рекламационном акте.

5.7.5. В случае отказа Застройщика удовлетворить требование Участника о безвозмездном устранении выявленных недостатков, не относящихся к недостаткам, указанным в п. 5.1 Договора (явные недостатки) или если срок, определенный в Рекламационном акте для устранения недостатков в Объекте долевого строительства, будет нарушен Застройщиком, Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд о безвозмездном устранении недостатков либо обращается к Застройщику по своему выбору с требованием о соразмерном уменьшении Цены Договора или возмещении расходов Участника на устранение недостатков.

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

Статья 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору третьим лицам только при соблюдении одновременно следующих условий, если иное не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон:

- а) проведения государственной регистрации Договора;
- б) уплаты в полном объеме цены Договора согласно статье 4 Договора;

6.1.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта Участнику долевого строительства.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки со штампом Регистрирующего органа либо его нотариально заверенная копия, должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации уступки. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

6.1.2. В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество Участника (должника), к новому участнику долевого строительства (цессионарию) с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником долевого строительства.

6.2. За исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и Договором (например, п. 5.7.1 Договора), вся корреспонденция в рамках Договора (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.) исходящая от Участника долевого строительства, должна быть выполнена в письменном виде, подписана Участником долевого строительства либо его уполномоченным представителем, и

может быть направлена Застройщику одним из следующих способов, при этом корреспонденция будет считаться полученной:

- доставкой курьером – в день приема корреспонденции Застройщиком у курьера с отметкой о получении;
- ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления уполномоченному представителю Застройщика, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу Застройщика либо при возврате отправленной корреспонденции в адрес Застройщика, в день удостоверения работником почтовой службы факта истечения срока хранения корреспонденции.
- путем направления корреспонденции (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.) на электронную почту Застройщика info@fkskz8.ru, при этом корреспонденция будет считаться полученной по истечении 1 (одного) дня с даты ее направления, если на электронную почту Участника долевого строительства не поступит сообщение об ошибке в направлении электронного сообщения.

6.2.1. За исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, вся корреспонденция в рамках Договора (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), исходящая от Застройщика, может быть выполнена Застройщиком в письменном либо электронном виде, подписана уполномоченным представителем Застройщика/ электронной цифровой подписью уполномоченного представителя Застройщика и направлена Участнику долевого строительства одним из следующих способов, при этом корреспонденция будет считаться полученной:

- доставкой курьером – в день приема корреспонденции Участником долевого строительства либо лицом, находящимся по адресу Участника долевого строительства, у курьера с отметкой о получении;
- ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу Участника долевого строительства, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления Участником долевого строительства (либо его уполномоченным представителем) либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия Участника долевого строительства (его уполномоченного представителя) по указанному адресу, в том числе неудачная попытка вручения корреспонденции, либо при возврате отправленной корреспонденции в адрес Застройщика, в день удостоверения работником почтовой службы факта истечения срока хранения корреспонденции, в иных случаях, когда Участник долевого строительства не предпринял достаточных и добросовестных действий к получению корреспонденции;
- путем направления корреспонденции (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.) на электронную почту Участника долевого строительства, указанную в Договоре, при этом корреспонденция будет считаться полученной по истечении 1 (одного) дня с даты ее направления, если на электронную почту Застройщика не поступит сообщение об ошибке в направлении электронного сообщения;
- путем направления корреспонденции (письма, уведомления, предупреждения, требования и др.) с использованием операторов сотовой связи (направления смс-сообщения на номер телефона Участника долевого строительства), мессенджеров Viber, Whatsapp, Telegram либо размещения корреспонденции в личном кабинете Участника, доступном по интернет-ссылке <http://fsknw.ru> в сети «Интернет» (далее – «Личный кабинет»), при этом корреспонденция будет считаться полученной в момент ее размещения Застройщиком в Личном кабинете.

6.2.2. Корреспонденция (письма, уведомления, предупреждения, требования и др.), направленная с использованием электронной почты, Личного кабинета, операторов сотовой связи (направление смс-сообщения на номер телефона Участника долевого строительства), мессенджеров Viber, Whatsapp, Telegram имеет юридическую значимую силу и обмен оригиналами в этом случае не требуется.

6.2.3. В случае, если Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ устанавливает конкретную форму и порядок направления определенного сообщения, уведомления, предупреждения, требования, включая, но не ограничиваясь: сообщение о готовности объекта долевого строительства к передаче; уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора, Стороны обязаны придерживаться такой формы и порядка.

Направленное Стороной сообщение, уведомление, предупреждение, требование в противоречие с формой и порядком, установленными Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, не имеет юридической силы и не порождает для получившей Стороны те правовые последствия, на которые было направлено такое сообщение, уведомление, предупреждение, требование.

Статья 7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в иных случаях в соответствии с законодательством РФ. Расторжение (прекращение) Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.

7.2. Расторжение Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон от его исполнения возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных 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, прекращения Договора по любым основаниям либо при одностороннем отказе от исполнения Договора, договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч. 8 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ.

7.4.1. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, после передачи (перечисления) Эскроу-агентом Застройщику депонируемой суммы (Цены Договора) в соответствии с ч. 6 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ, возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства по настоящему Договору, производится Застройщиком Участнику в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты государственной регистрации соглашения в Регистрирующем органе, при условии предоставления Участником долевого строительства Застройщику банковских реквизитов для осуществления платежа.

7.4.2. В случае одностороннего отказа одной Стороны от Договора в соответствии с положениями ст. 9 Закона № 214-ФЗ, после передачи Эскроу-агентом Застройщику депонируемой суммы (Цены Договора) в соответствии с ч. 6 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ, возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства по настоящему Договору, производится Застройщиком Участнику в срок, предусмотренный Законом № 214-ФЗ.

7.5. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства.

Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном законодательством РФ.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта (с учетом п. 3.1.3. Договора), Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным законодательством РФ.

Статья 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. 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 настоящего Договора Сторонами.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта Договора, по совершению необходимых действий и формальностей для регистрации Договора, Договор считается незаключенным, и Застройщик вправе заключить аналогичный договор на Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2 Договора, с любым третьим лицом, при этом уведомление Участника долевого строительства об этом не требуется.

9.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров.

Споры, не урегулированные путем переговоров, по искам (требованиям) Застройщика к Участнику долевого строительства, передаются на рассмотрение в Петроградский районный суд города Санкт-Петербурга.

Споры, не урегулированные путем переговоров, по искам (требованиям) Участника долевого строительства к Застройщику, могут быть по выбору Участника долевого строительства переданы на рассмотрение: по месту нахождения Застройщика; по месту жительства Участника долевого строительства; по месту заключения или исполнения настоящего Договора.

9.3. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, неурегулированных Договором – действующим законодательством Российской Федерации.

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

9.5. Договор подписывается Застройщиком и Участником (либо их представителями), подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе. С момента подписания Договора все предыдущие заявления, уведомления, сообщения, также соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

9.6. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, один экземпляр – для представления в Регистрирующий орган, один экземпляр - для Участника, один экземпляр – для Застройщика.

9.7. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.8. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации (за исключением изменений, указанных в п. 9.9 Договора).

9.9. При изменении реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым осуществляется отправка корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов и др.), изменившая реквизиты Сторона обязана в письменной форме уведомить другую сторону о соответствующем изменении в порядке, установленном п. 6.2 Договора. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов, то корреспонденция и уведомления, отправленные по адресу, указанному в Договоре, считаются отправленными надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

9.10. Приложения:

Приложение № 1 – план Объекта долевого строительства;

Приложение № 1.1 – поэтажный план Объекта долевого строительства.

Приложение № 2 – перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства.

Статья 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____ / _____/_____ / _____

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, наличие и площадь частей Объекта долевого строительства

Секция	Этаж	№ нежилого помещения по проекту (условный)	Кол-во комнат	Проектная площадь, кв.м. (площадь нежилого помещения, включая площадь лоджий, балконов, террас (при наличии))

Застройщик:

Участник долевого строительства:

**ПЕРЕЧЕНЬ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ
на объекте долевого строительства**

1. Стены и перегородки

Наружные стены с первого этажа выполнены:

- несущие – из монолитного железобетона;
- несущие наружные стены - из газобетонных блоков;

Внутренние несущие стены – из монолитного железобетона.

Внутренние ненесущие стены и перегородки - из бетонного камня

Стены и перегородки (кроме туалетов, санузлов и ванных комнат) подготовлены под чистовую отделку - оштукатурены.

2. Потолок

Во всех помещениях – натяжной потолок.

Установлены крюки подвеса для светильника.

3. Пол

Во всех помещениях выполнена фиброцементная стяжка под устройство чистового пола. В санузлах, туалетах и ванных комнатах выполнена гидроизоляция и фиброцементная стяжка.

4. Двери и окна

Установлена входная дверь - металлическая с комплектом замочно-скобяных изделий.

Межкомнатные двери не устанавливаются.

Окна – металлопластиковые из ПВХ профиля со стеклопакетами. Микропроветривание и приточные клапаны выполнены в соответствии с проектными решениями.

5. Отопление

Система коллекторная.

Выполнена горизонтальная разводка отопления в конструкции пола, установлены радиаторы отопления. На каждый радиатор отопления устанавливается термостатическая головка.

Счетчик учета тепловой энергии установлен в коллекторном шкафу, находящемся в МОП.

6. Холодное и горячее водоснабжение

Система стояковая.

Выполнен монтаж вводов холодного и горячего водоснабжения с отводами под сантехприборы. Установлены счетчики ХВС и ГВС.

Внутриквартирная разводка не выполняется, сантехническое оборудование и водорозетки не устанавливаются.

В совмещенных санузлах и ванных комнатах, в соответствии с проектными решениями, установлен электрический полотенцесушитель.

7. Канализация

Смонтированы канализационные стояки с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками.

Внутренняя разводка не выполняется, сантехническое оборудование не устанавливается.

8. Электроснабжение

Электропроводка по проекту, с установленными электророзетками, выключателями, квартирным электрощитом, осветительным прибором в с/у, звонком и кнопкой звонка. Счетчик электроэнергии расположен в этажном щите.

9. Слаботочные сети

Осуществлен ввод слаботочных сетей в квартиру. Внутриквартирная разводка слаботочных сетей не выполняется.

10. Вентиляция

Выполнена по проекту. Приточная вентиляция с естественным побуждением, вытяжная – с естественным или механическим, в соответствии с проектным решением.

Застройщик:

Участник долевого строительства: