

ДОГОВОР № / /
участия в долевом строительстве объекта недвижимости

Санкт-Петербург

«___» _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СИНЕРГИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ», в лице Генерального директора ООО «Управляющая компания ПСК» Земсковой Юлии Владимировны, действующей на основании Устава и договора о передаче функций единоличного исполнительного органа от 07.07.2020., именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, **и**

Гражданин Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения: _____ г., место рождения: _____, паспорт: _____, выдан: _____ г., код подразделения: ___ - ___, зарегистрирован: _____, далее «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Основные понятия используемые в Договоре:

«Застройщик» – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Синергия Девелопмент», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту – Закон 214-ФЗ) для строительства на этом земельном участке Гостиницы на основании Разрешения на строительство, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № **78-005-0162-2019 от 30 апреля 2019 года**. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по Договору и на действительность Договора.

«Гостиница» - гостиница, строящаяся на земельном участке с кадастровым номером 78:15:0008213:3612 по адресу **г. Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 64, литера А, этажность – 14, общей площадью гостиницы 12 006,6 кв. м.**

«Объект долевого строительства (Объект)» - нежилое помещение (апартаменты), а также общее имущество Гостиницы, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиницы и входящее в состав указанной Гостиницы, создаваемой с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

«Земельный участок» — участок земли, на котором осуществляется строительство Гостиницы. Земельный участок с кадастровым номером **78:15:0008213:3612**, общей площадью 1 885 +/-15 кв. м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 64, литера А. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды, номер регистрации права аренды №78:15:0008213:3612-78/041/2018-4 от 28.04.2018.

Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф, на официальном сайте Застройщика **avenirspb.ru** в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

Участник долевого строительства на момент подписания договора ознакомлен с Проектной декларацией и изменениями к ней.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации и Договоре, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

1.2. Характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

Условный № Объекта	
Номер подъезда	1
Этаж расположения	
Проектная площадь Объекта, кв.м	
Площадь комнаты, кв.м	
Площадь санузла, кв.м	
Количество комнат	1 (одна)
Строительные оси	
Назначение Объекта	нежилое

Местоположение Объекта долевого строительства на плане создаваемого Гостиницы содержится в Приложении №1 (Схема расположения Объекта), являющемся неотъемлемой частью Договора.

Сведения о строящейся Гостинице:

Этажность: 14

Общая площадь этажа: м²

Общая площадь Гостиницы: 12 006,6 кв. м., площадь встроенных помещений – 230,96 кв. м.

Материал наружных стен и каркаса объекта: со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей, со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие)

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности: не нормируется

Сейсмостойкость: 5 и менее баллов

Характеристики Объекта долевого строительства будут уточнены после ввода Гостиницы в эксплуатацию и проведения обмеров Гостиницы уполномоченным лицом или организацией, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ (далее – «Кадастровый инженер»). Состояние отделки и оборудования Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства определяется в соответствии со Спецификацией Объекта (Приложение № 2 к Договору).

1.3. Инвестирование строительства Участником долевого строительства Гостиницы в размере, указанном в п. 5.1. Договора, является основанием для государственной регистрации в дальнейшем права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Одновременно с приобретением права собственности на Объект, Участник долевого строительства приобретает также долю в общем имуществе Гостиницы. По окончании строительства допускается изменение фактической площади Объекта долевого строительства относительно его проектной площади на условиях Договора.

1.4. Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, являющихся основанием для заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства:

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Осуществить строительство Объекта в соответствии с проектной документацией.

2.1.2. Обеспечить строительство объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с нормативами технических условий и передать их на баланс уполномоченным эксплуатирующим организациям.

2.1.3. Обеспечить качество строительства Объекта в соответствии с проектной документацией, требованиями технических и градостроительных регламентов, условиями договора.

Стороны признают, что соответствие Объекта СНИП и Проекту, а также соответствие удовлетворительному качеству строительства, требованиям технических и градостроительных регламентов и пригодности для использования подтверждается выданным службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Разрешением на ввод в эксплуатацию.

2.1.4. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта долевого строительства любым доступным образом (письмом, факсом, по телефону и т. д.).

2.1.5. Сдать Объект в эксплуатацию и получить в службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Разрешение на его ввод.

В случае, если строительство Гостиницы не может быть завершено в предусмотренный срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

2.1.6. Застройщик обязуется выполнить все функции Заказчика-Застройщика по строительству Объекта путем выполнения всех необходимых действий, связанных с освоением земельного участка и осуществлением строительства Объекта, в том числе: выполнение проектно-изыскательских работ; разработку и согласование с компетентными органами и организациями проектно-сметной документации, внесение в нее изменений и дополнений; выполнение требований технических условий, выданных эксплуатирующими организациями; привлечение, при необходимости, для строительства Объекта заемных/кредитных средств, заключение, при необходимости, агентских договоров по привлечению Участников долевого строительства; выполнение строительно-монтажных работ по строительству Объекта, как собственными силами, так и с привлечением подрядчиков; осуществление, при необходимости, мероприятий по сносу зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, на котором осуществляется строительство; строительство инженерной инфраструктуры, а также совершения всех иных действий, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Объекта.

2.1.7. В срок, указанный в п. 3.1. Договора, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора, установленной разделом 5 Договора и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 5.6 Договора, передать Участнику долевого строительства **по акту приема-передачи** Объект в соответствии с п. 1.2. Договора.

Застройщик может передать объект долевого строительства ранее указанного срока, но не ранее получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.8. Уведомить Участника долевого строительства не позднее, чем за месяц до наступления

установленного в п. 3.1. Договора срока передачи Объекта заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручить уведомление Участнику долевого строительства лично под расписку о завершении строительства Объекта и необходимости принятия Объекта.

2.1.9. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, подготовить в установленном порядке регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект, причитающийся ему в соответствии с п. 1.2 Договора, путём подачи на экспертизу в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу основного пакета документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных для обеспечения возможности регистрации права собственности Участника долевого строительства.

2.1.10. Обязанности Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Оплатить общий размер денежных средств (цену Договора) для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Объекта) в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять от Застройщика по акту приема-передачи Объект в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта к приёмке при отсутствии претензий к качеству Объекта и при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 5 Договора, в том числе, проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 5.6 Договора.

2.2.3. До момента приемки Объекта в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр Объекта с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Гостиницы, со дня подписания с Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Объекта и общего имущества Гостиницы, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи Объекта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6 настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Участником долевого строительства.

2.2.6. Участник долевого строительства не вправе производить работы по отделке Объекта или установке внутреннего оборудования до подписания Акта приема-передачи Объекта. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект не допускаются работы по перепланировке и реконструкции Объекта.

В случае самовольного выполнения Участником долевого строительства перепланировки Объекта Застройщик имеет право ограничить Участнику долевого строительства свободный доступ в Объект, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Участника долевого строительства привести Объект в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Участником долевого строительства отделимые и неотделимые улучшения в Объекте возмещению Участнику долевого строительства не подлежат. Участник долевого строительства несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием Объекта.

2.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующем органе и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.8. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на Объект после передачи его по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Обязанности Участника долевого строительства по настоящему договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

2.2.10. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и Законом 214-ФЗ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Участником долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и направить в его адрес копию соглашения об уступке с соблюдением правил законодательства РФ о персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Участника долевого строительства в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно, за свой счёт.

2.2.11. В случае уступки Участником долевого строительства, 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 должника, к новому участнику долевого строительства 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.

2.2.12. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта, а также не приобретает долю в праве собственности на общее имущество Гостиницы до полной оплаты общего размера денежных средств (цены договора), подлежащих уплате Участником долевого строительства, указанном в п. 5.1 Договора.

2.12.13. В случае частичной оплаты Участником долевого строительства общего размера денежных средств (цены договора) к моменту фактического окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию, Участник долевого строительства не вправе требовать предоставления ему иных Объектов в Гостинице или иного имущества на сумму фактически внесённых им денежных средств в качестве оплаты цены договора, либо выдела ему в натуре части какой-либо Объекта или приобретения иного Объекта на указанную сумму.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

3.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект по Акту приёма-передачи не позднее **30 июня 2022 года**, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора, установленной п. 5.1 Договора и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 5.6 Договора. Срок получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию **31 марта 2022 года**.

Застройщик вправе передать Объект Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта.

3.2. Уведомление о завершении строительства Гостиницы и готовности Объекта к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1 Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Гостиницы и готовности Объекта к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, указанного в п. 3.1 Договора.

В случае подписания Участником долевого строительства акта осмотра Объекта до направления ему уведомления о завершении строительства Гостиницы и готовности Объекта к передаче, он считается уведомленным о завершении строительства.

3.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Гостиницы и готовности Объекта к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления или в срок, указанный в уведомлении Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, указанный в п. 3.1 Договора, если уведомление о завершении строительства Гостиницы и готовности Объекта к передаче будет направлено Участнику долевого строительства в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Объекта, указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёмки Объекта и подписания Акта приема-передачи Объекта только в случае, если в результате осмотра Объекта Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемого Объекта условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам, которые приводят к ухудшению качества Объекта. Выявление недостатков Объекта, не связанных с несоответствием Объекта требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Объекта, не является основанием для отказа от приемки Объекта. После устранения несоответствий (недостатков) в передаваемом Объекте, Участник долевого строительства обязан принять Объект по Акту приёма-передачи в течение 2-х дней после получения Участником долевого строительства извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Объекта к повторной передаче может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время одним из способов: заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, телеграммой или путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанный в п.9 Договора. В случае направления уведомления по адресу электронной почты, такое уведомление считается доставленным в день его направления.

3.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный пунктом 3.3 Договора срок и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в пункте 3.5 Договора) Застройщик по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты истечения срока, указанного в п. 3.3. Договора вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта. Односторонний Акт приема-передачи Объекта составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Гостиницы и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу.

3.7. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Гостиницы является подтверждением соответствия построенного объекта строительства требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

4. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, комплектность и качество которого соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2 Проектная планировка Объекта является предварительной. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат и других помещений может уменьшиться или увеличиться в результате возникновения возможной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

4.3. Не является нарушением условий договора о качестве Объекта долевого строительства, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Участником долевого строительства в одностороннем порядке или в судебном порядке:

- создание в Гостинице без специального согласования с Участником долевого строительства (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества), не предусмотренных первоначальной проектной документацией, дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников Объектов долевого строительства Гостиницы, но будут иметь конкретное назначение, как то: колясочные, помещения управляющей компании, эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Гостиницы и т.п.) на первом, - втором и верхних технических этажах Гостиницы (при наличии таковых по проекту);

- сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения.

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация,

- создание вентиляционных каналов и шахт в Объекте, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь Объекта в пределах 5% проектной площади Объекта;

- замена видов и типов электрических концевых приборов (в случае если их установка предусмотрена Договором);

- замена видов и типов оконных стеклопакетов;

- замена видов и типов отопительных батарей;

- замена вида и типа входной двери;

- замена вида и типа квартирного счётчика, электрического щитка;

- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентиляй);

- появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Гостиницы вне Объекта долевого строительства;

- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;

- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Гостиницы, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеяют Объект долевого строительства;

- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

4.4. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Объекта. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается со дня предоставления Объекта Участнику долевого строительства в пользование, либо с момента передачи Участнику долевого строительства Объекта по акту приема-передачи.

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

4.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта (оборудования) или его частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Участнику долевого строительства предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения электрощита без согласования с уполномоченными органами.

5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Участником долевого строительства Застройщику (цена Договора), составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, исходя из стоимости одного кв. м площади Объекта долевого строительства _____ (_____) рублей 00 копеек.

5.2. Оплата цены настоящего Договора производится в соответствии с Графиком платежей (Приложение №3 к Договору) путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851
- Депонент: _____
- Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Синергия Девелопмент»**
- Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): _____ (_____) рублей 00 копеек
- Срок условного депонирования: **до 30 июня 2022 года.**

5.3 Цена Договора подлежит уплате Участником долевого строительства в сроки, указанные в Приложении №3 к настоящему Договору.

5.4 Цена Договора вносится на счет эскроу _____, открытый в ПАО «Сбербанк России» на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

5.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются, вознаграждение уполномоченному банку (эскроу-агенту) по счету эскроу не выплачивается. Участник долевого строительства и эскроу-агент не в праве распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

5.6. Стороны признают и допускают, что в связи с допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая площадь Объекта может отличаться от Общей проектной площади, указанной в п. 1.2 Договора., а также площадь отдельных комнат и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимым (т. е. не являются нарушением).

5.7. Уточнение фактической площади Объекта, указанного в п. 1.2 Договора и цены Договора, указанного в п. 5.1. производится на основании данных технической инвентаризации помещений Гостиницы, выполненной уполномоченным на то органом (Государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», либо иным).

5.8. В случае изменения фактической площади Объекта более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны осуществляют перерасчет цены Договора и производят возврат либо доплату за разницу между фактической и Проектной площадью Объекта, по стоимости квадратного метра площади, установленной п.5.1. Договора, с момента получения данных технической инвентаризации помещений Гостиницы и предоставления их Участнику долевого строительства, в срок не позднее, чем за 10 (десять) дней до подписания акта приема-передачи Объекта.

5.9. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Участника долевого строительства, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ, услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Участником долевого строительства площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

5.10. Долевой взнос на строительство Объекта, установленный п. 5.1 Договора, может быть изменен как по соглашению Сторон, а также в случаях перерасчёта по правилам пункта 5.8 настоящего Договора, и в иных случаях, не противоречащих действующему законодательству.

5.11. Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположена Гостиница, не влечет изменения Цены Договора, указанной в пункте 5.1 настоящего Договора.

5.12. В случае, если Участник долевого строительства не произвел оплату общей Цены Договора на счет эскроу до момента ввода Объекта в эксплуатацию, настоящий Договор не расторгнут, а договор счета эскроу прекратился, Участник долевого строительства обязуется внести остаток денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 9 Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. По настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством, на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Участника долевого строительства по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта (п. 3.1. Договора), Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Участником долевого строительства соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приёма, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи Объекта полной суммы долевого взноса.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, повлекшие за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта (п. 3.1 Договора) вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приёма-передачи Объекта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

6.7. Все начисленные Застройщиком по настоящему договору штрафы и пени должны быть оплачены Участником долевого строительства до получения Объекта по Акту приема-передачи.

7. ДЕЙСТВИЕ, РЕГИСТРАЦИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор считается заключённым с даты его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом, и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по Договору согласно п. 2.1.10 и 2.2.8 Договора.

7.2. Стороны пришли к соглашению о том, что совместно предпримут действия по подаче на государственную регистрацию настоящего договора в срок, не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты его подписания и выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п 5.2.-5.3 Договора.

Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком от исполняющего банк уведомления об открытии аккредитива в соответствии с п. 5.3.1. Договора.

7.3. Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность либо Участник долевого строительства не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, либо не откроет в Банке аккредитив на сумму Цены договора/сумму первой части оплаты Цены договора, указанной в Приложении №3 к настоящему Договору в срок, указанный в Договоре, а также если в течение 4 (четырёх) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора в адрес Застройщика не поступит уведомление Банка-эмитента об открытии аккредитива - настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Объект, указанный в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о том, что им не были совершены действия, указанные в данном пункте, в связи с чем подлежат применению положения абзаца 1 настоящего пункта.

7.4. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.5. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

7.6. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в случаях предусмотренных Законом 214-ФЗ, а также в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

7.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.5. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Участнику долевого строительства уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства вышеуказанного уведомления, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу.

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

7.9. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с требованиями действующего законодательства Застройщик обязан зачислить денежные средства в депозит нотариусу, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента регистрации вышеуказанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно у него возникает доля в праве собственности на общее имущество, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от прав на Объект.

8.2. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.3. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.4. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Участника долевого строительства устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии.

8.5. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом. С момента поступления информационных сообщений и/или уведомлений на указанный Участником долевого строительства адрес электронной почты, либо мобильный телефон, Участник долевого строительства считается извещенным надлежащим образом.

8.6. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает согласие на осуществление Застройщиком обработки (действий, совершаемых с использованием средств автоматизации или без таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение), персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях заключения между Участником долевого строительства и Застройщиком настоящего Договора.

Согласие Участника долевого строительства предоставляется с момента подписания Договора без ограничения срока действия. Срок хранения персональных данных у Застройщика определяется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных (в объеме: фамилия, имя, отчество, адрес и номера телефонов, указанные в Договоре, а также информация в соответствии с Договором), в течение срока его действия:

- в банк или иную кредитную организацию, с которой у Застройщика заключен или будет заключен договор кредитования для целей финансирования строительства Гостиницы.

- в органы государственной власти, в которые Застройщик обязан предоставлять вышеуказанную информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

8.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Гостиницы, других (другого) земельных участков под

строящуюся Гостиницу и иные объекты недвижимости (автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Гостиницы, и/или в целях ввода Гостиницы в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, а также на установление сервитута и иных ограничений использования земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, и образуемых (изменённых) земельных участков.

8.8. Участник долевого строительства также дает свое согласие на передачу сетей инженерного обеспечения и иных объектов внешней инженерной инфраструктуры, находящихся за границей балансовой и эксплуатационной ответственности управляющей организации и собственников помещений жилого дома и не относящихся к общему имуществу собственников помещений жилого дома, для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных сетевых организаций, а также на прохождение транзитных сетей через помещения Объекта.

8.9. На момент подписания Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект.

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

8.11. Настоящий договор подписан в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

8.12. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

Приложение № 1. Схема расположения Объекта.

Приложение № 2. Спецификация Объекта.

Приложение № 3. График оплаты.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Специализированный Застройщик «Синергия Девелопмент»

Юр.адрес: 197022, г. Санкт-Петербург, Реки Карповки наб, дом 16, корпус 2, литер А, помещение 19Н, офис 15
ИНН 7801303881 / КПП 781301001

ОГРН 1167847135268 / ОКПО 00690476

Р/сч 40702810755040013618

Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
БИК 044030653

Корр. Счет 30101810500000000653

Генеральный директор

_____/Земскова Ю.В./
М.П.

Участник долевого строительства:

Гражданин РФ, пол _____,
дата рождения: _____ г.,
место рождения: _____,
паспорт: _____, выдан: _____
_____ г.,

код подразделения: _____ - _____,

зарегистрирован: _____

адрес для корреспонденции: _____

ИНН _____

СНИЛС _____

Тел. _____

E-mail: _____

_____/_____/_____

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

План квартиры, содержащийся в Приложении № 1 к Договору, обуславливает расположение квартиры относительно других объектов на этаже. Расположение оконных и дверных проемов, вентиляционных каналов и шахт, инженерного и иного оборудования в квартире, а также направление открывания дверей указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Размещение сантехнического оборудования и других приборов (при наличии их на плане) является справочным, фактическое их расположение определяется исполнительной документацией.

Указанные характеристики квартиры являются проектными. Окончательные характеристики квартиры определяются по результатам технической инвентаризации.

Застройщик:
ООО «Специализированный Застройщик «Синергия
Девелопмент»

Генеральный директор

_____/Земскова Ю.В./

М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/

СПЕЦИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

В Объекте долевого строительства выполняется следующая отделка:

Потолки	Во всех помещениях – натяжной потолок или подвесной потолок
Окна	ПВХ, двухкамерный стеклопакет (в соответствии с проектом), подоконная ПВХ доска
Оконные откосы	Оштукатурены и окрашены краской на водной основе оттенков белого цвета или зашивка ГКЛ (гипсокартонным листом) с окраской
Входная дверь	Деревянная
Межкомнатные двери	Шпонированные / глухие облегченные
Полы комнат	Покрытие из ламината (33 класс износостойкости) или кварцвиниловой плитки, плинтус пластиковый или МДФ
Полы санузлов	Напольная керамическая плитка или керамогранит
Стены комнат, прихожей и кухни	Оклеены обоями под окраску и окрашены.
Стены санузлов	Керамическая плитка или керамогранит, и/или штукатурка с окраской
Оборудование с/узлов	Выполнена трубная разводка с подключением сантехнического оборудования, установлены индивидуальные счётчики расхода на холодную и горячую воду. Раковина, душевое ограждение, унитаз с инсталляцией, душевая гарнитура, смеситель для раковины
Радиаторы и трубы отопления	Стальные радиаторы с терморегуляторами
Электрооборудование	Полная разводка электропроводки согласно проекту с выключателями, розетками, счётчиком электроэнергии, светильники во всех помещениях встроенные и/или накладные потолочные

Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные по качеству материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик:
ООО «Специализированный Застройщик «Синергия Девелопмент»

Генеральный директор

_____/Земскова Ю.В./
 М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____

Приложение № 3
к договору участия в долевом строительстве
№ ___/___/___ от «___» _____ 202_ года

ГРАФИК ОПЛАТЫ

№ платежа	Дата платежа	Размер платежа, руб.
1	В срок, не позднее __. __. _____ г.	

Застройщик:
ООО «Специализированный Застройщик «Синергия
Девелопмент»

Генеральный директор

_____/Земскова Ю.В./

М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/