

ДОГОВОР № Д18/ []
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Санкт-Петербург

« [] » [] 2023 г.

ООО "ПетроДизайнКонсалт", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Беломытцевой Светланы Вячеславовны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и

Формулировка для 1-го Участника – физического лица

Граждан__ ФИО, дата рождения, место рождения, пол, паспорт (серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения, адрес регистрации), СНИЛС, ИНН, действующий от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуем__ в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

Формулировка для 2-х Участников – физических лиц

Граждан__ ФИО, дата рождения, место рождения, пол, паспорт (серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения, адрес регистрации), СНИЛС, ИНН и Граждан__ ФИО, дата рождения, место рождения, пол, паспорт (серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения, адрес регистрации), СНИЛС, ИНН, действующие от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемые в дальнейшем при отдельном упоминании «Участник 1» и «Участник 2», а при совместном упоминании «Участники», с другой стороны,

Формулировка для Участника - юридического лица:

_____(Полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы) (_____) (Сокращенное наименование юридического лица с сокращенным указанием организационно-правовой формы), юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации (ОГРН _____ ИНН _____), с местом нахождения по адресу: _____, в лице _____ (должность/представитель, *выбрать нужное*, ФИО полностью), действующего на основании _____ (название, реквизиты документа), именуемое в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

Формулировка для Участника - индивидуального предпринимателя:

Индивидуальный предприниматель _____ (ФИО), дата рождения, место рождения, пол, паспорт (серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения, адрес регистрации), СНИЛС, ИНН, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя по адресу: _____, ОГРНИП _____, именуем__ в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

Формулировка Участника - несовершеннолетнего от 14 до 18 лет

Граждан__ (ФИО, дата рождения, место рождения, паспорт (серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения, адрес регистрации), СНИЛС, ИНН, именуем__ в дальнейшем «Участник», действующий с согласия своего законного представителя – (матери/отца/попечителя, *выбрать нужное*) что подтверждается Свидетельством о рождении (серия, номер, кем и когда выдано) – граждан__ _____ (ФИО, дата рождения, место рождения, паспорт (серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения, адрес регистрации), СНИЛС, ИНН, с другой стороны

Формулировка для Участника - несовершеннолетнего от 0 до 14 лет

Граждан__ _____ (ФИО, дата рождения, место рождения, свидетельство о рождении (серия, номер, кем и когда выдано, адрес регистрации), СНИЛС, ИНН, именуем__ в дальнейшем «Участник», от имени которого действует законный представитель (мать/отец/усыновитель/опекун, *выбрать нужное*) что подтверждается Свидетельством о рождении – граждан__ _____ (ФИО, дата рождения, место рождения, паспорт (серия,

номер, кем и когда выдан, код подразделения, адрес регистрации), СНИЛС, ИНН, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, кадастровый номер 78:07:0003043:10, площадью 2 579,0 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под застройку, по адресу: город Санкт-Петербург, проспект Добролюбова, д.18а, лит. А.

1.2. Апартамент-отель со встроенными помещениями и подземной автостоянкой – Апартамент-отель, в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: РФ, Санкт-Петербург, проспект Добролюбова, д. 18а, литера А; Реконструкция двухэтажного здания наземной автостоянки под апартамент-отель со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект долевого строительства/ Объект – нежилое помещение (апартамент), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Апартамент-отеля, входящее в состав указанного Апартамент-отеля, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. Общее имущество - помещения в Апартамент-отеле, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Апартамент-отеле, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции Апартамент-отеля, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Апартамент-отеле за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Апартамент-отель, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Апартамент-отеля принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.п.

1.5. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Апартамент-отеля на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство (реконструкцию) – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять реконструкцию двухэтажного здания наземной автостоянки под Апартамент-отель со встроенными помещениями и подземной автостоянкой.

1.7. Разрешение на ввод Апартамент-отеля в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение реконструкции двухэтажного здания наземной автостоянки под Апартамент-отель со встроенными помещениями и подземной автостоянкой в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие Апартамент-отеля градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.8. Проектная общая площадь Объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, а также при наличии – лоджий, балконов, веранд и террас.

1.9. Общая площадь Объекта – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «обмеры»),

произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, а также при наличии – лоджий, балконов, веранд и террас.

Определенная настоящим пунктом Общая площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

1.10. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 775 86 86

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 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 о Долевом Участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство № 78-013-0369.1-2017 от 14.06.2018 г., выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы г. Санкт-Петербурга.

2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 78:07:0003043:10-78/031/2018-3 от 29.05.2018 г. Застройщиком права собственности на Земельный участок.

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Апартамент-отель на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок произвести реконструкцию двухэтажного здания наземной автостоянки под Апартамент-отель со встроенными помещениями и подземной автостоянкой и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Апартамент-отеля передать Участнику, расположенный в Апартамент-отеле Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право

Вариант 1 (один Участник) собственности

Вариант 2 (для супругов) общей совместной собственности

Вариант 3 (для двух и более Участников) общей долевой собственности на Объект: у Участника _____ (ФИО) в размере [●] доли в праве, у Участника _____ (ФИО) в размере [●] доли в праве на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Апартамент-отеля, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 1-а к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Апартамент-отеля.

Описание Объекта долевого строительства указано также в Приложении № 1-а.

3.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства составляет _____ (_____) рублей ___ копеек.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость 1 (одного) квадратного метра в размере _____ (_____) рублей ___ копеек.

Данная сумма НДС не облагается.

4.2. Оплата Цены Договора производится Участником путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 4.4. настоящего Договора.

Цена Договора подлежит изменению в случае, если по результатам обмеров Объекта кадастровым инженером общая площадь Объекта (указанная по данным обмеров кадастрового инженера) изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с проектной общей площадью Объекта, указанной в Приложении №1 к Договору, более чем на 1 (один) квадратный метр.

При этом сумма доплаты Участником денежных средств либо сумма возврата Застройщиком денежных средств определяется исходя из произведения разницы общей площади Объекта, указанной по данным обмеров кадастровым инженером, и проектной общей площади Объекта, указанной в Приложении № 1 к Договору, на стоимость одного квадратного метра Объекта, указанную в п. 4.1. Договора.

В случае увеличения общей площади Объекта более чем на 1 (один) квадратный метр, Участник обязан дополнительно внести Застройщику на его расчетный счет денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта сверки расчетов.

В случае уменьшения общей площади Объекта более чем на 1 (один) квадратный метр, Застройщик обязан возратить Участнику денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта сверки расчетов.

При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в настоящем пункте Договора, при составлении и подписании Сторонами Акта сверки расчетов. Стороны пришли к соглашению, что вправе отразить изменение общей площади Объекта по результатам обмеров Объекта кадастровым инженером и изменить Цену Договора непосредственно в Передаточном акте, в том числе, составленном в одностороннем порядке.

Указанная в п. 4.1. Договора стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта согласована Сторонами, является окончательной, изменению не подлежит и применяется Сторонами исключительно в целях исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

Цена Договора также подлежит изменению в случае изменения проектных характеристик Объекта, в том числе его общей проектной площади, в результате внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию до ввода в эксплуатацию Апартамент-отеля. В указанном случае Стороны заключают дополнительное соглашение к Договору с указанием актуальных проектных характеристик Объекта, новой Цены Договора и порядка доплаты или возврата денежных средств. При необходимости Стороны обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение к договору счета эскроу.

Цена договора включает в себя все предусмотренные действующим в Российской Федерации законодательством налоги.

4.3. Цена Договора, указанная в п.4.1. Договора, состоит из двух частей и включает в себя возмещение затрат на создание Объекта и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика:

- 70 % (семьдесят процентов) от Цены договора составляют сумму возмещения затрат на реконструкцию, а в случае финансирования реконструкции за счет кредитных средств, и на погашение основного долга по кредиту,

- 30 % (тридцать процентов) от Цены договора составляют сумму на оплату услуг Застройщика, в том числе связанных с погашением привлеченных заемных и кредитных обязательств, направленных на реконструкцию Апартамент-отеля, а также процентов по ним, расходов на рекламу Апартамент-отеля и Объекта, оплату услуг по привлечению участников долевого строительства, оплату аудиторских и юридических услуг, связанных с проектированием и созданием Объекта, передачей Объекта Участнику, передачей общего имущества в Апартамент-отеле управляющей организации и прочее (по усмотрению Застройщика).

При этом Застройщик может использовать денежные средства, полученные от Участника как для текущего использования, так и для покрытия ранее произведенных вышеперечисленных расходов.

Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование денежных средств, указанных в п. 4.1 Договора, Застройщиком определяется пропорционально привлечённым денежным средствам Участника долевого строительства. В результате у Застройщика может образоваться экономия, которая остаётся в его распоряжении

4.4. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора в размере, указанном в п. 4.1. Договора по Графику внесения платежей, утвержденному Сторонами в Приложении №2 к Договору, путём внесения денежных средств на Счет эскроу, открываемый в АО «Банк «ДОМ.РФ» (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 (далее – «Счет эскроу»), с учетом следующего:

- Эскроу-агент: АО «Банк «ДОМ.РФ» (акционерное общество), универсальная лицензия № 2312, выдана 19 декабря 2018 г. Банком России; место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10; кор/счет в ГУ Банка России № 30101810345250000266; ИНН 7725038124, БИК 044525266; адрес электронной почты: escrow@domrf.ru; телефон: 8-800-775-8686 (далее по тексту – «Эскроу-агент»);

- Депонент: _____ (Участник);

- Депонируемая сумма и срок её внесения: _____ (_____) рублей ____ копеек;

- Бенефициар: ООО «ПетроДизайнКонсалт», ИНН _____, КПП _____;

- Срок условного депонирования: не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода Апартамент-отеля в эксплуатацию.

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить трехсторонний Договор счета эскроу в соответствии с Условиями открытия и совершения операций по счетам эскроу в АО «Банк ДОМ.РФ» в рамках проведения расчетов за приобретаемое недвижимое имущество в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» открытым для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, разработанных АО «Банк «ДОМ.РФ» размещенных на официальном интернет-сайте АО «Банк «ДОМ.РФ» по адресу <https://domrfbank.ru/escrow/> (далее – Условия). АО «Банк «ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) вправе отказать Депоненту в заключении договора Эскроу счета по основаниям, предусмотренным пунктом 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».

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку АО «Банк «ДОМ.РФ» настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу; Предоставляя в АО «Банк «ДОМ.РФ» настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий. Предоставление Депонентом в АО «Банк «ДОМ.РФ» настоящего Договора оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

Обязанность Участника по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 4.1. Договора, на Счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации Договора).

Условия оплаты с помощью заёмных средств (ипотека):

4.4.1. По соглашению Сторон Участник уплачивает _____ рублей **00 копеек** за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

- _____ рублей **00 копеек** будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____), адрес место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № _____ от _____ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ, Объект считается находящимся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на

Объект. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

Участник обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

Условия для оплаты через аккредитив (общие условия):

4.4.1. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на Счет эскроу Участник осуществляет резервирование денежных средств в размере _____ (_____) рублей __ копеек не позднее «___» _____ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в _____ на следующих условиях:

- банк-эмитент и исполняющий банк по аккредитиву – _____;
- условия оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены;
- расходы, связанные с открытием и обслуживанием аккредитива, несет Участник долевого строительства.
- срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней.

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в течение срока действия аккредитива в исполняющий банк по адресу электронной почты: _____ сканированной копии Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, содержащего отметку органа регистрации прав или получения исполняющим банком и (или) Застройщиком (с последующим предоставлением в Банк) по информационно-телекоммуникационным каналам связи информации администрации интернет-портала государственных услуг, оказываемых органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, с вложением регистрационной надписи о государственной регистрации Договора. После предоставления документов, указанных в настоящем пункте, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в АО «Банк «ДОМ.РФ» на имя Участника, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счет эскроу, заключаемым между Застройщиком (Бенефициаром), Участником (Депонентом) и Банком (Эскроу-агентом).

В срок до «___» _____ 20__ года включительно Участник обязуется предоставить Застройщику полученные от исполняющего банка оригиналы банковских документов, подтверждающих открытие аккредитива и зачисление на аккредитив денежных средств в размере, указанном в п. 4.4.3. Договора. Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие на то, что исполняющий банк вправе самостоятельно предоставить указанные документы Застройщику.

Условия для оплаты через номинальный счет (общие условия):

4.4.1. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник осуществляет резервирование денежных средств в размере _____ (_____) рублей __ копеек не позднее «___» _____ г. с использованием номинального счета, открытого _____ по поручению Участника в _____, бенефициаром по которому является Участник.

Перечисление денежных средств на счет эскроу в счет оплаты Цены Договора, в размере, установленном п. 4.1 Договора, осуществляется _____ по поручению Участника, в течение 7 (семи) календарных дней с даты государственной регистрации Договора, при условии получения Банком и (или) _____ по информационно-телекоммуникационным каналам связи информации администрации интернет-портала государственных услуг, оказываемых органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав,

с вложением регистрационной надписи о государственной регистрации настоящего Договора или предоставления в Банк сканированной копии Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, содержащего отметку органа регистрации прав. После предоставления документов, указанных в настоящем пункте Договора, денежные средства с номинального счета зачисляются на счет эскроу, открытый в АО «Банк «ДОМ.РФ» на имя Участника, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (бенефициаром), Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

В срок до «__» _____ 20__ года включительно Участник обязуется предоставить Застройщику информацию, подтверждающую открытие номинального счета и зачисление на номинальный счет денежных средств в размере, указанном в п. 4.4.3. Договора.

4.5. Внесенные на Счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Эскроу-агенту Разрешения на ввод в эксплуатацию Апартамент-отеля, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», этой информации перечисляются Эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту (уполномоченному банку) об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа).

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Апартамент-отеля не позднее **4 кв. 2024 г.** (далее – «**Срок Передачи Объекта**»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Апартамент-отеля согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Апартамент-отеля – **4 квартал 2023 г.**

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Апартамент-отеля в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Апартамент-отеля, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого

изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.6. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Акта сверки расчетов и Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора (п.4.2. Договора).

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления: от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Апартамент-отеля подтверждает завершение строительства в полном объеме как Апартамент-отеля, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Апартамент-отеля и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.9. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Апартамент-отеля соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.11. В случае если реконструкция Апартамент-отеля не может быть завершена в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого

строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Апартамент-отеля, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Апартамент-отеле.

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

6.6. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Апартамент-отеля принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Апартамент-отеля и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Апартамент-отеля, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Апартамент-отелем, ремонта и содержания общего имущества Апартамент-отеля и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Апартамент-отелем (далее – **«Управляющая Организация»**).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект.

7.1.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Апартамент-отелем и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Апартамент-отеля, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Апартамент-отеля и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Апартамент-отелем с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.6. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания передаточного акта.

7.1.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать реконструкцию Апартамент-отеля и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по реконструкции Апартамент-отеля и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику и возврата денежных средств (п. 4.2. Договора) в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора в сроки, предусмотренные Договором.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником цены Договора (п.4.1. Договора) или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Объекта в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ. В случае уступки права требования по Договору Участник обязан в течение 5 (пяти) календарных дней после регистрации соглашения об уступке прав (требований) и переводе долга по Договору передать Застройщику зарегистрированное в установленном порядке (п. 8.2. Договора) Соглашение об уступке прав (требований) и переводе долга.

8.2. Уступка прав (требований) по Договору и перевод долга подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

8.3. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо, в соответствии с ч. 3 ст. 11 Федерального закона № 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».

8.4. 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 должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

8.5. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом, объединением, перераспределением или выделом, изменением границ, уменьшением площади, увеличением площади (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) в отношении Земельного участка, необходимых Застройщику для реконструкции и/или последующей эксплуатации Апартамент-отеля и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации и другие коммуникации, дорожная инфраструктура и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка в залог (последующий залог) Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Апартамент-отеля по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

При получении Участником требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, Участник обязуется в течение 30 (Тридцать) календарных дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

8.6. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

8.7. Сроки завершения реконструкции и ввода Апартамент-отеля в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную

документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию не влечет изменения сроков передачи Объекта долевого строительства, согласованных в Договоре. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Апартамент-отеля в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

Стороны согласились, что Застройщик не несет ответственности за изменение сроков завершения реконструкции и ввода Апартамент-отеля в эксплуатацию, в том числе в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

8.8. Передачу Договора для государственной регистрации осуществляет Застройщик, при условии выполнения Участником обязательства по п. 4.4., 4.4.1. Договора, а также при условии предоставления ему Участником пакета документов в соответствие с п. 7.1.1. Договора.

8.9. Услуги по организации государственной регистрации Дополнительных соглашений к Договору, организации государственной регистрации права собственности на Объект не являются предметом Договора и не оказываются Застройщиком Участнику.

При этом расходы, необходимые в соответствии с нормативно – правовыми актами и/или требованиями уполномоченного государственного органа регистрации прав для государственной регистрации Дополнительных соглашений к Договору, государственной регистрации права собственности Участника на Объект, в том числе, расходы по изготовлению органом технической инвентаризации кадастровых и/или технических паспортов, расходы по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в цену Договора не включены и оплачиваются Участником отдельно.

Участник обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае если Застройщик понес данные расходы - Участник обязан их возместить в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

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

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

8.12. Участник даёт Застройщику свое согласие и признает его право на изменение проектной документации в части увеличения/уменьшения площади Апартамент-отеля, изменения проектных решений, вносимых в ходе строительства Апартамент-отеля, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации и получением нового разрешения на реконструкцию взамен существующего на момент заключения настоящего Договора, при условии что такие изменения не будут влиять на параметры Объекта, на его назначение и на потребительские качества Объекта. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к возникновению оснований для расторжения Договора со стороны Участника, а также не приводят к изменению Цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных в п. 4.2. Договора.

8.13. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые будут официально публиковаться Застройщиком в проектной декларации и

иной обязательной к размещению документации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

При этом Участник подписанием настоящего Договора подтверждает, что изменение Проектной документации не будет являться для Участником существенным, в том числе в случаях:

- изменения Проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект;
- изменения Проектной документации в отношении мест общего пользования Апартамент-отеля, не создающие препятствий к использованию Объектом (затруднение доступа в Объект и т.п.);
- любые изменения Проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, имущества и оборудования, расположенных за пределами Апартамент-отеля;
- изменение цветовых и прочих видовых решений фасада Апартамент-отеля;
- изменение решений отделки мест общего пользования Апартамент-отеля,;
- замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Апартамент-отеля (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);
- изменение вида использования (назначения) нежилых помещений Апартамент-отеля;
- изменения Проектной документации в связи с исполнением требований применимого права и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

8.14. 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. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

8.15. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств, предусмотренных п.п. 4.4.1., 7.1.1. Договора, и (или) обязательств по предоставлению документов Застройщику, подтверждающих открытие аккредитива/номинального счета и зачисление денежных средств на аккредитив/номинальный счет в порядке пунктов 4.1.1., 7.1.1. Застройщик вправе считать, что Участник отказался от заключения Договора без дополнительного уведомления Застройщика, в связи с чем необходимость государственной регистрации Договора отсутствует и обязанность совершения действий по государственной регистрации Договора у Застройщика не наступила.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

9.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

9.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать

информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

10.2. В целях соблюдения норм Федерального закона № 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» Стороны пришли к соглашению о том, что в случае перечисления денежных средств Участником Застройщику способом, не предусмотренным настоящим Договором, Участник обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

11.ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

11.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

11.2. Договор может быть расторгнут по инициативе любой из Сторон в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

12.2. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика и Участника - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора.

Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

12.3. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Участника и Органа регистрации прав.

Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Апартамент-отеля и Объекта.
- Приложение № 1-а –План Объекта
- Приложение № 2 – График внесения платежей.

- Приложение № 3 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).
 - Приложение № 4 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).
- 12.4. Адреса и реквизиты Сторон:

Застройщик:

ООО «ПДК»
191028, г.Санкт-Петербург, Литейный пр., д.26,
лит.А, пом. 426
ОГРН 1037843064962, ИНН 7825501233, КПП
784101001
р/с 40702810500590000829 в АО «Банк ДОМ.РФ»
Москва, к/с 30101810345250000266
БИК 044525266
Генеральный директор ООО «ПДК»

Участник:

Гражданин Российской Федерации **Ф.И.О.**, **дата рождения** - г., **место рождения** - , **пол** - , паспорт _____, кем выдан - , **дата выдачи** - г., **код подразделения** - , **адрес регистрации** - , **ИНН** - , **СНИЛС** -

_____/Беломытцева С.В./ _____/ **Ф.И.О.** /
МП

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
АПАРТАМЕНТ-ОТЕЛЯ И ОБЪЕКТА**

<i>Основные характеристики Апартамент-отеля:</i>	
Апартамент-отель:	
Корпус:	НЕТ
Секция:	НЕТ
Вид:	Апартамент-отель
Назначение:	Нежилое
Количество этажей (шт.)	11
Количество подземных этажей (шт.)	2
Общая площадь здания (кв.м.):	22233,57
Материал наружных стен:	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамический камень, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	С
Класс сейсмостойкости:	5 и менее баллов
<i>Основные характеристики Объекта:</i>	
Назначение:	Нежилое помещение (апартамент)
Условный номер Объекта (на время строительства)	_____
Номер этажа:	_____
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):	_____
Комната (кв.м.):	_____
Санузел (кв.м.)	_____
Санузел (кв.м)	_____
Лоджия/балкон	ДА / НЕТ
Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.):	_____
Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.):	_____
Отделка:	С ОТДЕЛКОЙ / БЕЗ ОТДЕЛКИ

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «ПДК»
191028, г. Санкт-Петербург, Литейный пр., д.26, лит.А, пом. 426
ОГРН 1037843064962, ИНН 7825501233, КПП 784101001
р/с 40702810500590000829 в АО «Банк ДОМ.РФ» Москва,
к/с 30101810345250000266
БИК 044525266
Генеральный директор ООО «ПДК»

Участник:

Гражданин Российской Федерации **Ф.И.О.**, дата рождения _____ г., место рождения _____, пол _____, паспорт _____, кем выдан _____, дата выдачи _____ г., код подразделения _____, адрес регистрации _____, ИНН _____, СНИЛС _____

_____/Беломытцева С.В./

МП

_____/ **Ф.И.О.** /

План Объекта
Апартамент-отель, план [●] этажа

Застройщик:

ООО «ПДК»
191028, г.Санкт-Петербург, Литейный пр., д.26, лит.А, пом.
426
ОГРН 1037843064962, ИНН 7825501233, КПП 784101001
р/с 40702810500590000829 в АО «Банк ДОМ.РФ» Москва,
к/с 30101810345250000266
БИК 044525266
Генеральный директор ООО «ПДК»

Участник:

Гражданин Российской Федерации **Ф.И.О.**, **дата рождения**
- г., **место рождения** - , **пол** - , паспорт _____,
кем выдан - , **дата выдачи** - г., **код подразделения** - , **адрес**
регистрации - , **ИНН** - , **СНИЛС** -

_____/Беломытцева С.В./

МП

_____/ **Ф.И.О.** /

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору № Д18/____
участия в долевом строительстве
от «____» _____ 2023 г.

ФОРМА

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата, до наступления которой (включительно) на Счет эскроу должны быть перечислены денежные средства, размер денежных средств, подлежащих перечислению, в рублях..

Сумма [●], НДС не облагается, в течение 180 (сто восемьдесят) календарных дней с даты регистрации Договора.
или График по договору:

Застройщик:

ООО «ПДК»
191028, г. Санкт-Петербург, Литейный пр., д.26, лит.А, пом.
426
ОГРН 1037843064962, ИНН 7825501233, КПП 784101001
р/с 40702810500590000829 в АО «Банк ДОМ.РФ» Москва,
к/с 30101810345250000266
БИК 044525266
Генеральный директор ООО «ПДК»

Участник:

Гражданин Российской Федерации Ф.И.О., дата рождения
- г., место рождения - , пол - , паспорт _____,
кем выдан - , дата выдачи - г., код подразделения - , адрес
регистрации - , ИНН - , СНИЛС -

_____/Беломытцева С.В./

МП

_____/Ф.И.О./

ФОРМА

АКТ

сверки взаиморасчетов
(возврат денежных средств)

к Договору № Д18/_____ участия в долевом строительстве от «____» _____ 2023 г.

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПетроДизайнКонсалт», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7825501233, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1037843064962, дата государственной регистрации: 17 марта 2003 года, наименование регистрирующего органа: МИФНС №15 по Санкт-Петербургу, код причины постановки на учет (КПП): 784101001, адрес юридического лица и адрес местонахождения: 191028, город Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, литера А, помещение 426, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Беломытцовой Светланы Вячеславовны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●] *именуемая* в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № Д18/_____ участия в долевом строительстве от «____» _____ 2023 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Апартамент-отеля, по строительному адресу: _____ (далее по тексту – «Апартамент-отель»).

Апартамент-отелю присвоен почтовый адрес: [●].

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – нежилому помещению (апартаменту) с условным № [●] - присвоен № [●] (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов, террас и веранд, (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной [●] кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Апартамент-отеля и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.1 Договора и равную [●] руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.

8. Разница между ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.8 Акта), составляет [●] рублей.

Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств. При этом, в платежном поручении должно быть указано: «возврат по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за [●] усл. ном. [●] (НДС не облагается).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Апартамент-отель- на Объект.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. Адреса, реквизиты Сторон:

ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:

Застройщик:

ООО «ПДК»
191028, г. Санкт-Петербург, Литейный пр., д.26, лит.А, пом.
426
ОГРН 1037843064962, ИНН 7825501233, КПП 784101001
р/с 40702810500590000829 в АО «Банк ДОМ.РФ» Москва,
к/с 30101810345250000266
БИК 044525266
Генеральный директор ООО «ПДК»

_____/Беломытцева С.В./
МП

Участник:

Гражданин Российской Федерации **Ф.И.О.**, дата рождения
- г., место рождения - , пол - , паспорт _____,
кем выдан - , дата выдачи - г., код подразделения - , адрес
регистрации - , ИНН - , СНИЛС -

_____/ **Ф.И.О.** /

191028, г.Санкт-Петербург, Литейный пр., д.26, лит.А, пом.
426
ОГРН 1037843064962, ИНН 7825501233, КПП 784101001
р/с 40702810500590000829 в АО «Банк ДОМ.РФ» Москва,
к/с 30101810345250000266
БИК 044525266
Генеральный директор ООО «ПДК»

кем выдан - , дата выдачи - г., код подразделения - , адрес
регистрации - , ИНН - , СНИЛС -

_____/Беломытцева С.В./
МП

_____/Ф.И.О./