

Договор № ---/---22Г
участия в долевом строительстве здания гостиничного обслуживания по адресу:
Санкт-Петербург, Ленинский проспект, дом 153 (участок 1)

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «БТК», зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Кировскому району Санкт-Петербурга «13» марта 2003 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037811065456, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 №001577412, ИНН 7805276607, КПП 781001001, местонахождение: Российская Федерация, 196191, г. Санкт-Петербург, площадь Конституции, д.7, Литер А, помещение 18Н, офис 715, в лице Генерального директора Вдовина Е.Б., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гражданин РФ -----, гражданство: Российская Федерация, пол: -----, дата рождения: ----- года, место рождения: -----, паспорт --- №-----, выдан ----, дата выдачи: ----- года, код подразделения: ----, место регистрации: г. Санкт-Петербург, -----, действующий по своему усмотрению и в своих интересах, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и с привлечением других лиц, на земельном участке с кадастровым номером **78:14:0007553:29**, площадью **3 013 кв.м.**, по адресу: **Санкт-Петербург, Ленинский проспект, дом 153 (участок 1)** (далее по тексту – **Земельный участок**) осуществить строительство объекта капитального строительства - **Здания гостиничного обслуживания** (далее по тексту – **Здание гостиничного обслуживания**) и после получения разрешения на ввод Здания гостиничного обслуживания в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства с характеристиками, определенными в п. 1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Указанный в настоящем Договоре адрес Земельного участка является строительным адресом Здания гостиничного обслуживания, которому после завершения строительства будет присвоен постоянный адрес.

По взаимному соглашению Сторон после завершения строительства Здания гостиничного обслуживания в состав общего имущества в Здании гостиничного обслуживания поступает Земельный участок либо земельный участок, образуемый в случае необходимости в границах Земельного участка, предназначенный для размещения и эксплуатации исключительно Здания гостиничного обслуживания, с элементами озеленения и благоустройства в соответствии с проектной документацией.

Объектом долевого строительства по Договору является нежилое помещение – апартамент в Здании гостиничного обслуживания, характеристики которого указаны в п. 1.2. Договора (далее по тексту – Апартамент), а также общее имущество в Здании гостиничного обслуживания, входящее в состав данного Здания гостиничного обслуживания и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Здания гостиничного обслуживания в эксплуатацию.

1.2. Заключением настоящего Договора Стороны соглашаются с тем, что Апартамент имеет следующие характеристики:

Строительные оси	Проектный №	Кол-во комнат	Этаж	Жилая площадь, кв. м.	Кухня, кв.м.	Площадь помещений вспомогательного использования, кв. м.	Общая площадь, кв. м.
1	2	3	4	6	7	8	10

План Апартамента (Приложение №1) используется исключительно для целей отображения места расположения Апартамента на плане этажа в составе Здания гостиничного обслуживания. Стороны согласовали, что на Плане Апартамента не подлежит отображению действительное (в масштабе) расположение оконных и дверных проемов, перегородок, а также - не подлежит отображению действительное отображение инженерных систем и сетей. План Апартамента не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п. В процессе строительства Здания гостиничного обслуживания параметры Апартамента и его частей по сравнению с Планом Апартамента неизбежно будут изменены. В частности, Стороны допускают, что площадь любых отдельных частей Апартамента, в т.ч. террасы (при наличии), может быть уменьшена или увеличена, в т.ч. - за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей Апартамента по результатам рабочего проектирования или в результате неизбежной погрешности при проведении строительного-монтажных работ. Указанные выше изменения параметров Апартамента считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Апартамента и существенным изменением размеров Апартамента) и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

Параметры Апартамента, указанные в настоящем пункте Договора, подлежат уточнению в соответствии с п. 2.3. Договора.

1.3. Строительная готовность и техническое состояние Апартаментов, передаваемого Участнику долевого строительства по настоящему Договору, определены в Приложении №3 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.4. На момент заключения Договора Застройщик вправе привлекать денежные средства для строительства Здания гостиничного обслуживания:

а) Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 04.08.2005 года, номер и дата государственной регистрации права: № 78-78-01/0481/2005-430 от 29.09.2005 года;

б) Застройщиком получено Разрешение на строительство Многоквартирного дома № 78-011-0025.1-2009, выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 15 ноября 2017 года (далее – Разрешение на строительство);

в) Проектная декларация с внесенными в нее изменениями, содержащая информацию о Застройщике и информацию о Здании гостиничного обслуживания, размещена в сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика yesleader.spb.ru, а также в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.5. Отношения между Сторонами по заключению и исполнению Договора регулируются 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 РФ» (далее – Федеральный закон). Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства предоставление всех гарантий и выполнение условий, установленных вышеуказанным Федеральным законом.

1.6. При подписании Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.7. Срок ввода Здания гостиничного обслуживания в эксплуатацию – II квартал 2026 года. Датой ввода Здания гостиничного обслуживания в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Здания гостиничного обслуживания в эксплуатацию.

2. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. После ввода Здания гостиничного обслуживания в эксплуатацию и уплаты Участником долевого строительства цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, Апартамент подлежит передаче Участнику долевого строительства по акту приема-передачи для дальнейшей государственной регистрации права собственности на Апартамент. Подписанием акта приема-передачи Апартаментов подтверждается также передача общего имущества в Здании гостиничного обслуживания.

2.2. **Срок передачи Апартаментов – до «31» декабря 2026 года.** Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства (Апартаментов), но не ранее дня получения разрешения на ввод Здания гостиничного обслуживания в эксплуатацию.

2.3. Общая площадь Апартаментов, приобретаемого Участником долевого строительства, подлежит уточнению после получения разрешения на ввод Здания гостиничного обслуживания в эксплуатацию, определяется исходя из сведений технического плана Здания гостиничного обслуживания, подготовленного по результатам проведения кадастровых работ, и указывается Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 5.2.2 Договора, и акте приема-передачи Апартаментов. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении общей площади Апартаментов не требуется.

Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, общая площадь Апартаментов по результатам проведения кадастровых работ может отличаться от указанной в п. 1.2. Договора, и это не будет считаться нарушением условий Договора и существенным изменением размера Апартаментов, указанного в п. 1.2. Договора. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Апартаментов отклонение фактической общей площади Апартаментов по результатам кадастровых работ, от общей площади Апартаментов, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 3% как в большую, так и в меньшую сторону.

В случае возникновения между Сторонами спора о площади Апартаментов допустимым доказательством оспариваемой площади является исключительно выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащая сведения о площади Апартаментов.

Наличие между Сторонами спора о площади Апартаментов не является основанием для отказа от приемки Апартаментов и подписания Акта приема-передачи, при этом в Акте может быть указано на наличие между Сторонами разногласий по площади Апартаментов и/или по Цене Договора.

2.4. Право собственности на Апартамент возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства на Апартамент одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Здании гостиничного обслуживания.

2.5. Состав общего имущества в Здании гостиничного обслуживания указан в проектной декларации и не включает в себя в том числе следующие объекты:

– встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные нежилые помещения в Здании гостиничного обслуживания, в том числе, но не исключая апартаменты, кафе, помещения деловой деятельности, магазины, офисные помещения;

– встроенная подземная автостоянка, в том числе машино-места, нежилые помещения подземного гаража;

– внешние сети, машино-места, объекты инженерно-технического обеспечения, в т.ч. ТП, объекты благоустройства и инженерно-технического обеспечения, подлежащие передаче специализированным организациям, осуществляющим эксплуатацию инженерных сетей, объектов инженерно-технического обеспечения и объектов благоустройства.

2.6. Перечень помещений общего пользования, технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения Здания гостиничного обслуживания и входящих в состав общего имущества Здания гостиничного обслуживания определен в проектной декларации, указанной в п.п.в) п. 1.4. Договора.

Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Здании гостиничного обслуживания Участника долевого строительства пропорциональна размеру площади Апартаментов, указанному в п. 1.2. настоящего Договора.

2.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на распоряжение Земельным участком любым образом включая, но не ограничиваясь следующим:

2.7.1. на строительство на Земельном участке кроме Здания гостиничного обслуживания иного объекта в соответствии с утвержденной (в том числе и после заключения настоящего Договора) в установленном порядке уполномоченными органами государственной власти градостроительной документацией (правила землепользования и застройки, документация по планировке территории, разрешение на строительство и т.п.);

2.7.2. на передачу Застройщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу при условии соблюдения обязанностей Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору.

2.7.3. на образование новых земельных участков из Земельного участка (в том числе в результате его раздела). При этом, на одном из образуемых земельных участков в соответствии с проектной документацией будет продолжаться строительство Здания гостиничного обслуживания. На другом земельном участке (других земельных участках) будет осуществляться иная деятельность в соответствии с утвержденной в установленном порядке уполномоченными органами государственной власти градостроительной документацией (правила землепользования и застройки, документация по планировке территории, разрешение на строительство и т.п.);

2.7.4. Застройщику на распоряжение Земельным участком любым образом включая, но не ограничиваясь следующим: на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, Земельного участка и строящегося Здания гостиничного обслуживания; на передачу Застройщиком Земельного участка или его части в аренду третьему лицу. При этом такое распоряжение Земельным участком не повлечет изменения прав и (или) обязанностей Сторон по настоящему Договору.

2.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику, эскроу-агенту: Публичному акционерному обществу Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), управляющей организации, ООО «УК ЙЕС» (ОГРН 1187847192323, ИНН 7802670147), публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в случае такой необходимости на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операцию) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам. Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности Застройщика, об осуществлении деятельности, связанной с размещением Застройщиком информации о строительстве Здания гостиничного обслуживания в ЕИСЖС, предоставление информации в контролирующие и надзорные органы в соответствии с Федеральным законом, а также в целях дальнейшей передачи персональных данных публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

2.8.1. Подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства (Здания гостиничного обслуживания), о проектных характеристиках Апартаментов в полном объеме.

2.8.2. После ввода Здания гостиничного обслуживания в эксплуатацию и после передачи объектов долевого участия, расположенных в Здании гостиничного обслуживания, Участникам долевого строительства право собственности Застройщика на Земельный участок подлежит прекращению, Земельный участок поступает в общедолевую собственность Участников долевого строительства, заключивших договоры участия в долевом строительстве в отношении объектов долевого участия, расположенных в Здании гостиничного обслуживания. Размер доли в праве общедолевой собственности на Земельный участок Участника долевого строительства рассчитывается пропорционально общей площади Апартаментов. В случае наступления событий, установленных п. 2.7.3. Договора, в общедолевую собственность участников долевого строительства поступает вновь образованный земельный участок.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства (Апартаментов), по соглашению Сторон составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее – Цена Договора).

Цена Договора определяется как произведение общей площади Апартаментов и цены одного квадратного метра общей площади Апартаментов.

По взаимной договоренности Сторон цена одного квадратного метра общей приведенной площади Апартаментов равна _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.2. Цена Договора может быть изменена в случае, предусмотренном п. 3.7. настоящего Договора.

3.3. Уплата Участником долевого строительства Цены договора производится в соответствии с п.2 ст. 15.4. Федерального закона до ввода в эксплуатацию Здания гостиничного обслуживания путем внесения Участником долевого строительства (далее по тексту также именуемому Депонент) Цены договора, указанной в п. 3.1. Договора, на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (Эскроу-агента), (далее по тексту также – ПАО Банк «ФК Открытие») для учета и блокирования денежных средств Участника долевого строительства, являющегося владельцем счета, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом (далее – «Счет эскроу») в порядке, установленном п. 3.4. Договора, с учетом следующего:

– Эскроу-агент: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (сокращенное наименование ПАО Банк «ФК Открытие»), место нахождения: г. Москва; адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, Адрес электронной почты: info@open.ru Телефон банка: +7(495) 737-73-55.

– Депонент: Участник долевого строительства;

– Банк -Эскроу-агент: ПАО Банк «ФК Открытие»;

– Бенефициар: Застройщик;

– Объект долевого строительства: нежилое помещение (Апартамент), сведения о котором указаны в п.1.2. Договора;

– Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.4. Внесение Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу производится в следующем порядке:

3.4.1. По соглашению Сторон в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере _____ (_____) рублей 00 копеек с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» для последующего зачисления указанных денежных средств на Счет эскроу, открытого Участником долевого строительства в ПАО Банк «ФК Открытие» на следующих, признаваемых Сторонами существенными условиях:

– вид аккредитива: покрытый, безотзывный;

– сумма покрытого безотзывного аккредитива - _____ (_____) рублей 00 копеек;

– Банк-эмитент и Исполняющий банк: ПАО «Банк «Санкт-Петербург»;

– Срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия;

– дата открытия аккредитива – в срок до «__» _____ 2022 года.

Покрытие аккредитива:

– на сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств в срок до «__» _____ 2022 года путем внесения либо перечисления Участником долевого строительства указанных денежных средств на аккредитив.

Условием исполнения аккредитива является представление Застройщиком исполняющему банку оригинала (нотариально заверенной копии) настоящего Договора либо скан-образа с оригинала настоящего Договора, содержащего отметки о его государственной регистрации настоящего Договора, с домена – @lidgroup.ru.

Все расходы по оплате аккредитива (по уплате комиссии банку-эмитенту и по уплате комиссии исполняющему банку) несет Участник долевого строительства.

3.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 3.1. Договора, на Счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации Договора).

Срок ввода Здания гостиничного обслуживания в эксплуатацию: II квартал 2026 года.

Срок условного депонирования: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застройщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором, условиях, согласованных в п. 3.4. Договора.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО Банк «ФК Открытие».

Застройщик также обязуется не позднее _____ года предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу

Участник долевого строительства обязуется не позднее _____ года предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

3.6. Депонируемая сумма, внесенная Участником долевого строительства (Депонентом) на Счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком (Бенефициаром) ПАО Банк «ФК Открытие» (Банку эскроу-агенту) следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Здания гостиничного обслуживания
- либо сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства

вышеуказанной информации, направляется ПАО Банк «ФК Открытие» (Банком эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевым кредитным договорам на строительство Здания гостиничного обслуживания, заключенным между Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие»: Договору невозобновляемой кредитной линии № 10-21/НКЛ-2Ф от 18.03.2021 года; Договору невозобновляемой кредитной линии № 13-21/НКЛ-2Ф от 18.03.2021 года; Договору невозобновляемой кредитной линии № 14-21/НКЛ-2Ф от 18.03.2021 года (далее по тексту – Кредитный договор). В случае отсутствия обязательств Застройщика (Бенефициара) по Кредитному договору на строительство Здания гостиничного обслуживания либо в случае, если задолженность Застройщика по Кредитному договору менее суммы, подлежащей перечислению со Счета эскроу, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы перечисляются ПАО Банк «ФК Открытие» (Банком эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара).

3.7. Цена Договора подлежит изменению в случае увеличения или уменьшения общей площади Апартаментов, передаваемого Участнику долевого строительства, по результатам проведения кадастровых работ в отношении Здания гостиничного обслуживания, более чем на 3% (три процента) от общей площади Апартаментов, указанного в п. 1.2. Договора. При этом окончательная Цена Договора указывается Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 5.2.2. Договора, и акте приема-передачи Апартаментов. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении Цены Договора не требуется.

В этом случае Стороны до подписания акта приема-передачи Апартаментов производят взаиморасчеты, исходя из цены одного квадратного метра общей площади Апартаментов, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. При этом, при взаиморасчетах за расчетную единицу Сторонами принимается общая площадь Апартаментов, определенная после проведения кадастровых работ.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Здания гостиничного обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов и проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, обеспечить ввод Здания гостиничного обслуживания в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Апартаментов, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.2 настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительного регламента.

4.2. Гарантийный срок качества Апартаментов, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Апартаментов, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Апартаментов Участнику долевого строительства по акту приема-передачи. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Апартаментов, если они произошли вследствие его нормального износа или износа частей Апартаментов, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта Апартаментов, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Апартаментов, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи первого объекта долевого строительства, расположенного в Здании гостиничного обслуживания.

4.4. Стороны определили, что в случае несогласия Участника долевого строительства с выводами Застройщика по вопросу выявленных недостатков Апартаментов, надлежащим доказательством выявленных недостатков и причин их появления являются заключения профессиональных экспертных учреждений.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Апартаментов, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Апартаментов или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Апартаментов или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а

также если недостатки (дефекты) Апартаментов возникли вследствие нарушения предусмотренных инструкцией по эксплуатации Апартаментов правил и условий эффективного и безопасного его использования, а также использования входящих в состав Апартаментов элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену Договора в размере, в порядке и в срок, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

5.1.2. Участник долевого строительства обязуется принять Апартамент и долю в праве общей долевой собственности на Земельный участок путем подписания акта приема-передачи Апартаментов. Стороны признают, что по акту приема-передачи Апартаментов передается Участнику долевого строительства во владение и пользование. Право распоряжения Апартаментом возникает у Участника долевого строительства с даты государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Апартамент.

5.1.3. Участник долевого строительства обязуется нести расходы на содержание Апартаментов и общего имущества Здания гостиничного обслуживания с момента подписания акта приема-передачи Апартаментов посредством заключения с управляющей организацией, осуществляющей управление и эксплуатацию Здания гостиничного обслуживания, договора на управление и техническую эксплуатацию Здания гостиничного обслуживания в день подписания акта приема-передачи Апартаментов. С момента подписания акта приема-передачи нести расходы на содержание Земельного участка.

5.1.4. Участник долевого строительства обязан в пятнадцатидневный срок письменно уведомить Застройщика/ ПАО Банк «ФК Открытие» о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора.

5.1.5. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, с подготовкой к оформлению передачи Апартаментов по акту приема-передачи, в том числе:

В срок до «__» _____ 2022 года предоставить Застройщику нотариальную доверенность на представление интересов Участника долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу по вопросу осуществления государственной регистрации настоящего Договора, выданную указанным Застройщиком физическим лицам; нотариально удостоверенное согласие супруги/супруга на заключение Договора либо нотариально удостоверенное заявление о том, что Участник долевого строительства в браке не состоит; уведомление Исполняющего банка о выставлении по поручению Участника долевого строительства покрытого безотзывного аккредитива в соответствии с п.п. 3.4.1. настоящего Договора.

Государственная регистрация права собственности на Апартамент осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет. Участник долевого строительства вправе заключить договор на оказание услуг по государственной регистрации права собственности на Апартамент с Агентом на подачу и получение пакета документов в регистрирующем органе. До подписания акта приема-передачи Апартаментов Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику нотариальную доверенность на представление интересов Участника долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу по вопросу осуществления государственной регистрации права собственности на долю в праве общей долевой собственности на Земельный участок Участника долевого строительства, выданную указанным Застройщиком физическим лицам, а также платежный документ, подтверждающий оплату государственной пошлины за регистрацию права.

5.1.6. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Апартамент Участник долевого строительства обязуется не производить в Апартаменте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировку, возведение перегородок, пробивку ниш, проемов, перенос электропроводки, перенос электрошита и т.д.), а также не производить в Апартаменте и в самом Здании гостиничного обслуживания работы, которые затрагивают фасад Здания гостиничного обслуживания и его элементы.

5.1.7. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика Апартамент в следующем порядке:

А) Застройщик письменно не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, ценным письмом с описью вложения сообщает Участнику долевого строительства о завершении строительства Здания гостиничного обслуживания, готовности Апартаментов к передаче и необходимости принятия Апартаментов в порядке, установленном настоящим Договором.

Б) Участник долевого строительства, получивший указанное в подп. «а» п. 5.1.7. Договора сообщение от Застройщика обязан произвести окончательные расчеты с Застройщиком в соответствии с п. 3.8. Договора, исполнить обязательства по п. 5.1.3 Договора и приступить к принятию Апартаментов в порядке, установленном подп. «в» и «г» п. 5.1.7 Договора.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии с разделом 3 Договора и/или обязательств по п. 5.1.3. Договора, Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от передачи Апартаментов Участнику долевого строительства до момента надлежащего исполнения Участником долевого строительства указанных обязательств, а также обязательств по уплате неустойки (пени) в соответствии с разделом 6 Договора. Отказ от

передачи Апартаментов Участнику долевого строительства в указанном случае не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком обязательств по передаче Апартаментов.

В) Участник долевого строительства в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента получения сообщения, указанного в подп. «а» п. 5.1.7. Договора, осуществляет осмотр Апартаментов на предмет его соответствия параметрам, указанным в пунктах 1.2., 1.3. настоящего Договора, что фиксируется в смотровой справке, которая составляется в отношении Апартаментов с участием представителя Застройщика. Подписание Сторонами смотровой справки без замечаний является основанием для принятия Участником долевого строительства Апартаментов по акту приема-передачи.

Г) Участник долевого строительства обязан в течение 2-х (двух) рабочих дней после подписания смотровых справок явиться в офис Застройщика для принятия Апартаментов путем подписания акта приема-передачи Апартаментов.

Д) При уклонении Участника долевого строительства от принятия Апартаментов в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Апартаментов по истечении 30-ти календарных дней с момента окончания срока, установленного подп. «г» либо «в» п. 5.1.7. Договора, Апартамент признается принятым Участником долевого строительства без претензий, о чем Застройщик составляет односторонний акт о передаче Апартаментов. При этом с момента составления одностороннего акта о передаче Апартаментов у Участника долевого строительства возникают обязанности, предусмотренные п. 5.1.3. Договора, риск случайной гибели или порчи Апартаментов, а также общего имущества Здания гостиничного обслуживания признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Апартаментов.

Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Апартаментов в срок, указанный в Договоре, не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.3. настоящего Договора.

Застройщик вправе составить акт приема-передачи Апартаментов в одностороннем порядке только в случае, если он обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, указанного в подп. «а» п. 5.1.7. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи возвращено уведомление Застройщика с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием его по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу.

5.1.8. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Здания гостиничного обслуживания является подтверждением соответствия Апартаментов проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

5.1.9. В случае увеличения Цены Договора, указанной в абз.1. п. 3.1. настоящего Договора, в связи с увеличением общей площади Апартаментов, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, по результатам проведения кадастровых работ, Участник долевого строительства обязуется до подписания акта приема-передачи Апартаментов недостающую сумму в соответствии с п. 3.8. Договора.

5.1.10. До подписания Сторонами акта приема-передачи Апартаментов Участник долевого строительства обязуется не устанавливать другую входную дверь в Апартамент, не менять замки в дверях, не вносить и не оставлять в Апартаменте свое имущество.

5.1.11. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Апартаментов только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. За оказанные организацией, оказывающей Застройщику услуги по привлечению потенциальных участников долевого строительства, услуги по юридическому сопровождению сделки, составление необходимых документов, подготовку и подачу на государственную регистрацию пакета документов, необходимого и достаточного для государственной регистрации договора уступки права требования, подачи документов в регистрирующий орган и их получение Участник долевого строительства обязуется уплатить вышеуказанной организации сумму в размере 3% (три процента) от Цены договора, установленной п. 3.1. Договора, но не более 150 000,00 рублей. Уступка права требования по Договору совершается в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Санкт-Петербург, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

5.2. **Права и обязанности Застройщика:**

5.2.1. Застройщик обязан обеспечить выполнение функций технического заказчика, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также проектирование и строительство Здания гостиничного обслуживания в соответствии с проектной документацией и градостроительными нормами путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые разрешения/допуски на указанные виды деятельности.

5.2.2. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письменное сообщение, содержащее:

- уведомление о завершении строительства Здания гостиничного обслуживания и о готовности Апартаментов к передаче;
- сроки начала передачи и принятия Апартаментов, определенные в соответствии с подп. «в» и «г» п. 5.1.7. Договора;

– предупреждение Участника долевого строительства о необходимости принятия Апартаментов и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Федеральным законом и подп. «д» п. 5.1.7. Договора;

– данные о постоянном адресе Здания гостиничного обслуживания, общей площади Апартаментов и Цене Договора, определенных по результатам проведения кадастровых работ в отношении Здания гостиничного обслуживания и Апартаментов;

– данные о размере доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок Участника долевого строительства.

5.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Апартамент и долю в праве общей долевой собственности на Земельный участок по акту приема-передачи в срок до **«31» декабря 2026 года**, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Здания гостиничного обслуживания в эксплуатацию.

5.2.4. Застройщик обязуется предоставлять, в том числе по требованию Участника долевого строительства, всю необходимую информацию о ходе строительства Здания гостиничного обслуживания путем размещения необходимой информации на сайте yesleader.spb.ru либо на ином официальном сайте Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона, а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

5.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Апартаментов до подписания Сторонами акта приема-передачи Апартаментов либо до составления одностороннего акта Застройщика о передаче Апартаментов, предусмотренного подп. «д» п. 5.1.7. Договора, несет Застройщик.

5.2.6. В случае уменьшения Цены Договора, указанной в абз.1. п. 3.1. настоящего Договора, в связи с уменьшением общей площади Апартаментов, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, по результатам проведения кадастровых работ, Застройщик обязан в соответствии с п. 3.8. Договора до подписания акта приема-передачи Апартаментов вернуть Участнику долевого строительства сумму излишне уплаченных последним денежных средств и/или произвести зачет излишне уплаченных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Участником долевого строительства в случае нарушения им условий настоящего Договора.

5.2.7. Застройщик обязуется в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства доверенности, указанной в п. 5.1.5. настоящего Договора, нотариально удостоверенного согласия супруги/супруга на заключение Договора либо нотариально удостоверенного заявления о том, что Участник долевого строительства в браке не состоит, а также предоставления Застройщику уведомления Исполняющего банка о выставлении по поручению Участника долевого строительства покрытого безотзывного аккредитива в соответствии с п.п. 3.4.1. настоящего Договора, подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу пакет документов, необходимый и достаточный для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

5.2.8. При передаче Апартаментов Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Апартаментов, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Апартаментов и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.2.9. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора Апартамент/объект долевого строительства (или права требования), не продан и не отчужден в любой иной форме, не заложен, не сдан в аренду, не находится под арестом или запретом, не является предметом судебного спора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении Участником долевого строительства срока оплаты Цены Договора, указанного в разделе 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 5.1.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 20% (двадцати процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования от Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.3. Участник долевого строительства в случае нарушения сроков, указанных в п. 5.1.7. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, за каждый день просрочки.

6.4. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом.

7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с момента подписания Договора. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, установленных Договором, а также дополнительными соглашениями к нему, составляющими его неотъемлемую часть.

Расходы на уплату государственной пошлины за регистрацию Договора, а также соглашений о его изменении или расторжении каждая из Сторон несет самостоятельно в размере, установленном законодательством РФ.

7.2. Стороны определили, что изменение сроков строительства в соответствии с разрешительной документацией, полученной Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством, являются безусловным основанием для изменения условий настоящего Договора в соответствии с такими разрешительными документами и не влечет для Застройщика уплаты неустойки или взыскания иных убытков.

В случае переноса срока ввода Здания гостиничного обслуживания в эксплуатацию, Застройщик в срок не позднее чем за два месяца до истечения срока передачи Апартаментов направляет Участнику долевого строительства уведомление о переносе срока ввода в эксплуатацию и необходимости подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон. Любые изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав. При этом такие изменения и дополнения к Договору в отсутствие их государственной регистрации становятся обязательными для Сторон (у Сторон возникают права и обязанности согласно п. 3 ст. 433 Гражданского кодекса РФ) с момента их подписания Сторонами (уполномоченными представителями Сторон).

7.4. Расторжение Договора путем одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора одной из Сторон возможно только в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.5. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств, полученных по Договору, подлежат согласованию Сторонами путем подписания соглашения о расторжении Договора.

7.6. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Апартаментов.

7.7. Стороны установили, что настоящий Договор совершен под отлагательным условием. Непредставление Участником долевого строительства в адрес Застройщика документов, указанных в п. 5.1.5. Договора, в срок до «__» _____ 2022 года означает, что обязательство Застройщика обратиться за государственной регистрацией Договора не возникло. Стороны признают, что в указанном случае Застройщик не признается уклоняющимся от государственной регистрации Договора, а Договор считается не заключенным, а права и обязанности Сторон из Договора не считаются возникшими.

Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление в порядке, установленном п. 9.7. Договора, о необходимости предоставления документов, указанных в п. 5.1.5. Договора, для его государственной регистрации. Если по истечении пяти рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства такого уведомления указанные документы не будут предоставлены Застройщику, последний вправе по своему усмотрению распоряжаться правами на Апартаменты.

8. ФОРС-МАЖОР.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, а также за ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не подлежащих разумному контролю Сторон, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся обстоятельства и события, возникновение которых не зависело от воли Сторон и которые существенно влияют на целесообразность исполнения Договора или на сроки производства работ по строительству Здания гостиничного обслуживания.

8.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

8.4. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента прекращения действия таких обстоятельств.

8.5. Обязанность доказывать действие обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей обязательства, принятые на себя по Договору.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. В случае решения Участника долевого строительства осуществить отделочные работы в Апартаментах в соответствии с индивидуальным проектом до момента подписания акта приема-передачи Апартаментов, Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору, регламентирующее проведение отделочных работ Застройщиком, а также стоимость указанных работ. При выполнении указанных работ переустройство и перепланировка Апартаментов не допускаются. В этом случае Цена Договора увеличивается на сумму выполненных Застройщиком отделочных работ по индивидуальному проекту. При расторжении настоящего Договора по вине или инициативе любой из Сторон все улучшения, произведенные в Апартаментах согласно индивидуальному проекту, компенсации не подлежат.

9.2. В случае изменения проекта строительства Здания гостиничного обслуживания, вызванного требованиями соответствующих технических норм и правил, повлекшего изменение конфигурации Апартаментов, расположения в Апартаменте инженерного оборудования, изменение общей площади Апартаментов не более чем на 3 (три) процента от указанной в п. 1.2. настоящего Договора общей площади Апартаментов, изменения параметров помещений, входящих в состав Апартаментов, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства, направляя в адрес Участника долевого строительства копию измененного плана Апартаментов. Указанные изменения признаются Участником долевого строительства допустимыми, не являются нарушением условий в отношении требований к качеству Апартаментов, не могут служить основанием для расторжения Договора и не влекут изменения Цены Договора. Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Здания гостиничного обслуживания, связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, отделки, декора, мест расположения инженерных систем и сетей, изменением благоустройства прилегающей территории, а также – не являются существенным нарушением требований к качеству Апартаментов изменения, производимые Застройщиком в проектной документации строящегося Здания гостиничного обслуживания без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами и организациями, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, а также - отображение таких изменений в проектной декларации (в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ).

Под существенным нарушением требований о качестве Апартаментов Стороны понимают непригодность Апартаментов в целом либо отдельных его комнат для временного проживания, что определяется по критериям, установленным соответствующими нормативными актами законодательства РФ.

9.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие на размещение на Земельном участке в соответствии с Разрешением на строительство объектов со вспомогательными видами разрешенного использования, в том числе площадки для отдыха, ТП, объектов коммунального хозяйства и пр.

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

9.5. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении, расторжении или толковании условий настоящего Договора, разрешаются Сторонами в установленном действующим законодательством РФ порядке.

9.6. Стороны обязаны извещать друг друга в течение 10 (десяти) рабочих дней обо всех изменениях своих платежных и почтовых реквизитов. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, признаются надлежащим исполнением обязательств по Договору.

9.7. Все письменные обращения (уведомления, запросы, акты и т.д.), упомянутые в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом, если они отправлены Стороной по настоящему Договору заказным почтовым отправлением или курьерской службой письмом с описью вложения, либо вручены уполномоченному представителю Стороны – получателю под расписку:

- Застройщику по адресу: РФ, 196191, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 7, офис 600;
- Участнику долевого строительства по адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора.

Момент получения Стороной письменного обращения определяется в любом случае не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента направления письменного обращения по адресу контрагента, указанному в настоящем пункте Договора.

9.8. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один экземпляр - Участнику долевого строительства, два экземпляра – Застройщику, один экземпляр – для предоставления в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу.

9.9. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

- 1) Описание и местоположение Апартаментов в Здании гостиничного обслуживания (Приложение № 1);
- 2) График платежей (Приложение № 2);
- 3) Строительная готовность и техническое состояние Апартаментов (Приложение № 3);

4) Согласие на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения (Приложение № 4).

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:

ООО «БТК»

ИНН 7805276607 / КПП 781001001

ОГРН 1037811065456

адрес местонахождения: 196191, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д.7, Литер А, пом.18Н, офис 715

Генеральный директор

ООО «БТК»

Участник долевого строительства:

_____/Вдовин Е.Б./

Приложение № 1

**к Договору № _____ участия в долевом строительстве Здания гостиничного обслуживания
по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский проспект, дом 153 (участок 1) от _____**

Описание и местоположение Апартаментов в Здании гостиничного обслуживания

Назначение Апартаментов: нежилое
Тип Апартаментов: 1-но комнатный
Проектный номер Апартаментов: _н-
Этаж:
Строительные оси:

График платежей

№ платежа	Срок платежа	Сумма платежа (руб.)
1	в течение 14-ти календарных дней с момента заключения Сторонами настоящего Договора (т.е. с момента государственной регистрации Договора) путем исполнения покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого Участником долевого строительства в соответствии с п. 3.4.1. Договора	

Застройщик:
Генеральный директор
ООО «БТК»

_____/Вдовин Е.Б./
(подпись)

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____
(подпись)

к Договору _____ участия в долевом строительстве Здания гостиничного обслуживания
по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский проспект, дом 153 (участок 1) от ____ года

I. Строительная готовность и техническое состояние Апартаментов, передаваемого Участнику долевого строительства по акту приема-передачи:

- наличие входной двери с одним замком, с установкой межкомнатных дверей;
- электрооборудование: с устройством внутрикомнатной разводки под электричество, с установкой электрического счетчика (опечатан заводскими пломбами);
- ГВС, ХВС, канализация, отопление: с установленными стояками ГВС, ХВС, канализации, с установкой радиаторов водяного отопления, с установкой приборов учета (счетчиков) горячей и холодной воды, тепловой энергии;
- вентиляция: с устройством вентиляции;
- оконные блоки: с установкой стеклопакетов;
- противопожарная защита: цоколи автономного противопожарного извещателя выставлены;
- отделка:

Санузел
1. Плитка напольная
2. Плитка настенная
3. Потолок подвесной с окраской
4. Дверь деревянная с ручкой и замком
5. Душевой поддон
6. Душевая дверь с неподвижной частью
7. Раковина
8. Унитаз
9. Смеситель в душевую
10. Душевой гарнитур
11. Смеситель для раковины
12. Полотенцесушитель
13. Душевой трап
14. Сливная труба
15. Сифон для раковины
Входная зона
1. Пол. Кварц-винил
2. Стены. Обои окрашенные
3. Потолок подвесной с окраской
4. Входная дверь с ручкой и электронным замком
5. Выключатели электр.
6. Плинтус
7. Порог-стыковка
Основное помещение
1. Пол. Кварц-винил
2. Стены. Обои окрашенные
3. Потолок подвесной с окраской
4. Окна
5. Розетки электр.
6. Розетка TV
7. Розетка интернет/телефон
8. Выключатели электр.
9. Плинтус
Освещение
1. Светильник светодиодный встраиваемый
2. Светильник подвесной
Набор аксессуаров для ванной комнаты

1. Полочка пластиковая
2. Держатель для туалетной бумаги
3. Крючок 2 шт.
4. Ершик для унитаза с настенным креплением
5. стакан д/зубных щеток
6. Мыльницы с держателем

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.

Основные характеристики Здания гостиничного обслуживания:

- вид: здание гостиничного обслуживания;
- назначение: нежилое;
- количество этажей: 26;
- общая площадь: 44 749,75 кв.м.;
- материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов;
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности: В;
- класс сейсмостойкости: 5 и менее (не нормируется (в соответствии с картой сейсмического районирования России Санкт-Петербург принадлежит к зоне сейсмичностью 5 баллов. Действие СП 14.13330.2014 не распространяется на здания и сооружения, располагающиеся в зоне сейсмичностью ниже 7 баллов).

II. Правила проведения отделочных работ в Апартаменте, правила переустройства и перепланировки.

1. Участник долевого строительства несет полную ответственность за повреждение Апартамента и за ущерб, причиненный владельцам иных помещений, Зданию гостиничного обслуживания, привлеченными Участником долевого строительства лицами для проведения отделочных работ/ переустройства (перепланировки) Апартамента. Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно предоставленным в управляющую организацию спискам, при этом Участник долевого строительства обязан обеспечить необходимые условия для проведения указанных работ. В случае нарушения привлеченными Участником долевого строительства лицами пропускного режима в Здании гостиничного обслуживания или правил выполнения строительных работ, установленных Застройщиком, допуск указанных лиц в Здание гостиничного обслуживания прекращается.

2. Проведение работ, связанных с изменением системы вентиляции и кондиционирования, возможно только в случае получения соответствующего согласования управляющей организации, установка любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Здания гостиничного обслуживания, работ запрещена. По выполнении указанных работ Участник долевого строительства предъявляет управляющей организации исполнительную документацию; акты освидетельствования; копии паспортов; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ и пр. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения Апартамента, допускается только после ввода Здания гостиничного обслуживания в эксплуатацию и заключения договора между управляющей организацией и поставщиком энергоресурсов.

3. Работы по переустройству и (или) перепланировке Апартамента (далее – перепланировка), в т. ч. указанные в п. 2 настоящего Приложения, могут проводиться только после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Апартамент по согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления.

4. Участник долевого строительства (собственник), осуществивший самовольную перепланировку, несет предусмотренную законодательством ответственность.

к Договору _____ участия в долевом строительстве Здания гостиничного обслуживания по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский проспект, дом 153 (участок 1) от ____ года

**Согласие на обработку персональных данных,
разрешенных субъектом персональных данных для распространения**

Настоящим я, руководствуясь статьей 10.1 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», заявляю о согласии на распространение ООО «БТК» моих персональных данных с целью исполнения ООО «БТК» настоящего Договора, исполнения обязанностей по предоставлению отчетности ООО «БТК», осуществления деятельности, связанной с размещением ООО «БТК» информации о строительстве Здания гостиничного обслуживания в единой информационной системе жилищного строительства, предоставления информации в контролирующие и надзорные органы в соответствии с Федеральным законом, а также в целях дальнейшей передачи персональных данных публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», эскроу-агенту: ПАО Банк «ФК Открытие», ООО «УК ЙЕС» (ОГРН 1187847192323, ИНН 7802670147), управляющей организации, в следующем порядке:

Категория персональных данных	Перечень персональных данных	Разрешаю к распространению (да/нет)	Разрешаю к распространению неограниченному кругу лиц (да/нет)	Условия и запреты	Дополнительные условия
общие персональные данные	Фамилия, имя, отчество	да	нет	нет	нет
	пол	да	нет	нет	нет
	место регистрации	да	нет	нет	нет
	полная дата рождения	да	нет	нет	нет
	место рождения	да	нет	нет	нет
	адрес	да	нет	нет	нет
	семейное положение	да	нет	нет	нет
	гражданство	да	нет	нет	нет
	паспортные данные	да	нет	нет	нет

Настоящее согласие дано мной добровольно и действует с момента подписания Договора и действует до полного выполнения ООО «БТК» обязательств по исполнению договоров участия в долевом строительстве Здания гостиничного обслуживания и заключения договора с управляющей организацией.

Участник долевого строительства

_____ / _____ /