

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Москва

"___" _____ 202_ г.

Акционерное общество Специализированный застройщик "Ланселот" (сокращенное наименование – АО СЗ "Ланселот"), место нахождения: _____, ИНН 9709064586, КПП 770901001, ОГРН 1207700294053, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Застройщик", с одной стороны,

Гражданин РФ _____, пол _____, _____._____._____ года рождения, место рождения: гор. _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____, дата выдачи _____._____._____ г., код подразделения _____, адрес регистрации: _____, в дальнейшем "Участник долевого строительства/Участник", действующий от своего лица, с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые "Стороны", а по отдельности "Сторона", подписали настоящий договор участия в долевом строительстве (далее - "Договор") о нижеследующем:

Принимая во внимание, следующее:

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

б) Правовым основанием для заключения настоящего Договора являются, принадлежащие Застройщику на праве собственности:

1) Земельный участок с кадастровым номером 78:31:0001261:1523, общей площадью 3 372 (Три тысячи триста семьдесят два) кв.м. +/- 12 квадратных метра, вид разрешенного использования: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров, по адресу: г. Санкт-Петербург, Конюшенная площадь, дом 2, литера Д, принадлежащий Застройщику на праве собственности (запись регистрации в ЕГРН № 78:31:0001261:1523-78/011/2021-9 от 01.04.2021 года) (далее – «Земельный участок»);

2) Нежилое здание, назначение: нежилое, с кадастровым номером 78:31:0001261:1028, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Конюшенная площадь, дом 2, литера Д, являющееся объектом культурного наследия регионального значения "Мастеровой двор", принадлежащее Застройщику на праве собственности (запись регистрации в ЕГРН № 78:31:0001261:1028-78/011/2021-7 от 01.04.2021 года) (далее – «Здание»).

3) Разрешение на строительство № 01-55-13/21-0-2 от 21 мая 2021 г., выданное Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;

4) Застройщик раскрывает информацию, предусмотренную ФЗ № 214-ФЗ, путем размещения ее в Единой информационной системе жилищного строительства.

с) Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

В настоящем Договоре используются следующие термины, имеющие изложенные ниже значения.

1.1. "Акт приема-передачи" – документ о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком и принятии его Участником, подтверждающий исполнение Застройщиком обязательств по Договору в полном объеме.

1.2. "Комплекс апартаментов" – Приспособление с элементами реставрации объекта культурного наследия регионального значения «Мастеровой двор», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Конюшенная пл. дом 2 литер Д под комплекс апартаментов по адресу: 191186,

Санкт-Петербург, Центральный район, Конюшенная пл., д. 2, лит Д, создаваемый в результате выполнения работ по приспособлению с элементами реставрации Здания.

1.3. **"Объект долевого строительства"** или **"Объект"** – нежилое помещение (апартаменты) условный номер 19, общей площадью 399,12 кв.м. без отделки, расположенное в соответствии с поэтажным планом этажа Комплекса апартаментов (Приложение № 1 к Договору), с характеристиками, указанными в Приложении №2 к Договору.

Объект подлежит передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса апартаментов, одновременно с долей в праве собственности на общее имущество Комплекса апартаментов, состоящей из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения.

Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения, приобретает Участником для временного проживания и личного (индивидуального или семейного) использования.

1.4. **"Общее имущество"** – помещения общего пользования, имущество и оборудование, входящие в состав Комплекса апартаментов, предназначенные для обслуживания более одного помещения, в соответствии с Проектной декларацией (межапартаментные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, технические подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Комплекса апартаментов, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри Комплекса апартаментов и обслуживающее более одного помещения и т.п.), Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства.

При этом, в состав Общего имущества не входят следующие объекты:

- Объекты долевого строительства, включая встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные нежилые помещения и др.;

- помещения паркинга и его оборудования (механизированный паркинг), нежилые помещения паркинга;

- внешние сети, объекты инженерно-технического обеспечения, в т.ч. имущество и оборудование, подлежащие передаче специализированным организациям, осуществляющим эксплуатацию инженерных сетей, объектов инженерно-технического обеспечения и объектов благоустройства.

1.5. **"Проектная площадь"** – ориентировочная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией, определенная в соответствии с планировкой типового этажа и в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ, без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.6. **"Окончательная (фактическая) площадь"** – общая площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по завершении строительства в соответствии с данными экспликации технического плана Комплекса апартаментов, изготовленного по результатам обмеров, проведенных уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими учет, кадастровую/техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

Обмеры Окончательной (фактической) площади Объекта долевого строительства проводятся в степени готовности "Shell & Core" независимо от возможности последующего выполнения отделочных и/или ремонтных работ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс апартаментов посредством проведения работ по приспособлению с элементами реставрации (далее – **"строительство"**) принадлежащего Застройщику на праве собственности Здания и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса апартаментов передать Участнику Объект долевого строительства, а

Участник обязуется оплатить Застройщику Цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

2.2. Объект долевого строительства приобретает в собственность Участника с момента государственной регистрации права собственности.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника возникает доля в праве собственности на Общее имущество, в том числе Земельный участок, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Права Участника на Общее имущество определяются в соответствии с положениями действующего законодательства.

С момента государственной регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в Комплексе апартаментов Земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в Комплексе апартаментов, а право собственности Застройщика на Земельный участок подлежит прекращению.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником по Договору) составляет сумму в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** (НДС не облагается) (далее – "**Цена Договора**").

3.1.1. Цена Договора является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером, привлеченным Застройщиком, Окончательная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с Проектной площадью более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратного метра.

3.1.2. При этом сумма доплаты Участником денежных средств, либо сумма возврата (Застройщиком) денежных средств, определяются исходя из произведения разницы между Окончательной (фактической) площадью Объекта долевого строительства и Проектной площадью на стоимость 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратного метра Объекта долевого строительства в размере 600 000 (Шестьсот тысяч) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

3.1.3. В случае, если Окончательная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства превысит Проектную площадь более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратного метра, Участник до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязан оплатить Застройщику сумму доплаты, определенную на основании положений п. 3.1.2 Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика путем перечисления денежных средств на счет, указанный Застройщиком.

3.1.4. В случае уменьшения Проектной площади более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратного метра, Застройщик обязан вернуть Участнику денежные средства в сумме, определенной на основании положений п. 3.1.2. Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.1.5. При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в п.п. 3.1.3 и 3.1.4. Договора, без составления и подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента направления Застройщиком после ввода Комплекса апартаментов в эксплуатацию соответствующего уведомления Участнику с указанием Окончательной (фактической) площади Объекта долевого строительства, с приложением копий подтверждающих документов.

3.1.6. Указанная в п. 3.1.2 Договора стоимость 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной, изменению не подлежит и применяется Сторонами исключительно в целях перерасчета Цены Договора в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером Окончательная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства изменится по отношению к Проектной площади (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с Проектной площадью Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратного метра.

3.2. Заключив настоящий Договор, Стороны выбрали и согласовали следующий порядок оплаты Цены Договора:

3.2.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный эскроу-счет (далее – "**счет эскроу**"), открываемый в Уполномоченном банке (далее – "**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 № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (далее – «**Банк**») место нахождения: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8 (800) 555 55 50.

- Бенефициар (Застройщик): Акционерное общество Специализированный застройщик "Ланселот" ИНН 9709064586, КПП 770901001, ОГРН 1207700294053;

- Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается);

- Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в срок, предусмотренный настоящим Договором;

- Срок условного депонирования: до 30.05.2023г. включительно.

- Реквизиты для погашения задолженности Застройщиком по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках договора № 38B0265 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 09.09.2021 г.;

- Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Застройщика): АО СЗ "Ланселот", ИНН 9709064586/КПП 770901001, Р/с № 40702810938000105058, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк, к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225;

- Расходы Эскроу-агента Участником не оплачиваются.

3.2.2. Депонируемая сумма (Цена Договора) вносится Участником на счет эскроу после даты государственной регистрации настоящего Договора в объемах и сроках, предусмотренных в Графике платежей (Приложение №4 к Договору).

3.2.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме Цены Договора на счет эскроу.

Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Цены Договора в соответствии с п.п. 3.1 - 3.2 Договора и подписания Акта приема-передачи.

3.2.4. Выбрав способ и порядок оплаты, указанный в настоящем пункте Договора, Участник подтверждает свое согласие на проведение расчетов по Договору в вышеуказанном порядке.

Об оплате Цены Договора (ее части) в порядке, предусмотренном выше, Участник сообщает Застройщику в день соответствующего платежа путем предоставления, заверенного Эскроу-агентом платежного поручения с отметкой об исполнении.

3.3. Цена Договора не включает в себя расходы по заключению и исполнению настоящего Договора (нотариальное оформление документов, открытие счетов и аккредитивов, банковские комиссии, государственные пошлины и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, и дополнительных соглашений к нему, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, в том числе не включает стоимости услуг по подаче документов Участника на государственную регистрацию, и т.д.); расходы за услуги и работы по управлению Комплексом апартаментов, а также коммунальные и иные эксплуатационные расходы (начисляемые за период после подписания Передаточного акта либо одностороннего Акта приема-передачи).

3.4. Стороны несут расходы по государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.

3.5. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с условиями раздела 5 Договора либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

3.6. Цена Договора должно быть оплачена Участником долевого строительства до даты получения Застройщиком разрешения на ввод Комплекса апартаментов в эксплуатацию.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Передать Объект долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи, в сроки и на условиях, предусмотренных Договором, но не ранее чем Участником будут выполнены в полном объеме обязательства по оплате Цены Договора, включая предусмотренные п. 3.1.3 Договора обязательства.

4.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации на Комплекс апартаментов, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с созданием Комплекса апартаментов, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту, применимым техническим регламентам, иным нормативным требованиям, является оформленное в установленном законом порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Комплекса апартаментов.

4.1.3. После ввода в эксплуатацию Комплекса апартаментов Застройщик не принимает на себя обязанности по регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов.

Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект долевого строительства могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком и/или третьим лицом.

4.1.4. В случае изменений в проектной документации Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ, путем размещения в Единой информационной системе жилищного строительства.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Передать Объект долевого строительства Участнику досрочно, но в любом случае не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса апартаментов.

4.2.2. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, после чего в предусмотренных действующим законодательством РФ случаях Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные ФЗ № 214-ФЗ.

4.2.3. Сроки окончания строительства и ввода Комплекса апартаментов в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным причинам, которые могут повлиять на данные сроки, при условии, что изменение сроков ввода в эксплуатацию Комплекса апартаментов не влечет изменения срока передачи Объекта долевого строительства, согласованного Сторонами. Также безусловным, уважительным основанием для изменения Застройщиком в одностороннем порядке сроков завершения строительства и ввода в эксплуатацию Комплекса апартаментов являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

Об изменении сроков завершения строительства и ввода в эксплуатацию Комплекса апартаментов Застройщик информирует Участника посредством размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу:

<https://наш.дом.рф>. Размещение данной информации в Единой информационной системе жилищного строительства признается Сторонами надлежащей формой уведомления Участника, дополнительно направление письменного уведомления не требуется.

4.2.4. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик имеет право на изменение видов и типов оконных стеклопакетов, входных дверей, технологического и инженерного оборудования, и иных материалов и оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства и/или Комплекса апартаментов, а также на изменение конфигурации инженерных систем Комплекса апартаментов, материалов отделки общедомовых зон и благоустройства, отделки фасадов, включая изменение производителя, при условии, что такие изменения не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

4.3. Участник обязуется:

4.3.1. Оплатить Цену Договора в порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора, с использованием счета эскроу, открытого в Банке.

4.3.2. Предоставить Застройщику комплект всех необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ документов, а также всех необходимых согласий на заключение Договора для государственной регистрации Договора не позднее даты подписания Договора, в том числе: нотариально удостоверенное заявление Участника о том, что Участник в браке не состоит, либо согласие супруга Участника на приобретение Объекта долевого строительства, либо нотариально удостоверенную копию заключенного Участником брачного договора.

4.3.3. Обеспечить подачу в Регистрирующий орган необходимых документов Участника для государственной регистрации Договора в дату и время, указанные Застройщиком.

4.3.4. Обеспечить в случае подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору подачу в Регистрирующий орган необходимых документов для государственной регистрации дополнительного соглашения в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его подписания.

4.3.5. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, установленном Договором.

4.3.6. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание Общего имущества, соразмерно доле Участника в праве общей собственности на это имущество.

Принимая во внимание, что Комплекс апартаментов представляет собой сложное с инженерной точки зрения здание, требующее единого подхода к эксплуатации внутренних инженерных сетей и коммуникаций, Участник извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию и до даты создания собственниками помещений Комплекса апартаментов товарищества собственников недвижимости или иного объединения собственников для управления Комплексом апартаментов, либо выбора иного способа управления, эксплуатацию Комплекса апартаментов будет осуществлять выбранная Застройщиком эксплуатирующая организация, с которой Участник должен заключить договор на эксплуатационное и техническое обслуживание Объекта долевого строительства и Общего имущества в момент передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе в одностороннем порядке).

4.3.7. Обеспечить подачу в Регистрирующий орган необходимых документов для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в течение 1 (одного) месяца с момента подписания Передаточного акта.

4.3.8. С момента подписания Передаточного акта и до государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством РФ являются перепланировкой или переоборудованием Объекта долевого строительства. В случае проведения перепланировки или переоборудования Участнику может быть отказано в государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. При этом, Участник несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика, кроме того уплачивает Застройщику штрафы, пени, предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ.

4.3.9. Не проводить без предварительного письменного согласия Застройщика и иных собственников помещений (участников долевого строительства) в Комплексе апартamentов работы, которые затрагивают его фасад и элементы (включая, но не ограничиваясь, установку снаружи Комплекса апартamentов любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада).

4.3.10. Принять обязательства по содержанию Комплекса апартamentов (включая требования к порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ), иные обеспечивающие его сохранность требования, указанные в Охранном обязательстве (Приложение № 3 к настоящему Договору) и являющиеся ограничениями (обременениями) права собственности на Объект долевого строительства, исполнять иные условия Охранного обязательства после передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи (в том числе в одностороннем порядке).

4.3.11. Извещать Застройщика об изменениях своего имени/наименования, адреса, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору, путем направления уведомления в порядке, предусмотренном разделом 11 Договора, с приложением нотариально удостоверенных копий документов, подтверждающих произошедшие изменения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты таких изменений.

4.3.12. Исполнять иные обязанности участника долевого строительства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.4. Участник имеет право:

4.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору только после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных разделом 3 Договора, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ с соблюдением условий, предусмотренных разделом 7 Договора.

5. ПОРЯДОК ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства после получения в установленном действующим законодательством РФ порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса апартamentов, в срок **до 31.12.2023 года (включительно)** (в том числе имеет право передать Объект досрочно) при условии выполнения Участником предусмотренных в п.п. 3.1 - 3.2 Договора обязательств в полном объеме.

Исполнение Застройщиком обязательств по передаче Участнику Объекта долевого строительства в вышеуказанный срок является встречным по отношению к обязательству Участника по оплате, предусмотренному в п.п. 3.1 - 3.2 Договора, по правилам статьи 328 Гражданского кодекса РФ.

В случае неисполнения Участником обязательства по оплате Цены Договора в полном объеме, Застройщик вправе приостановить исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства до даты фактической оплаты Участником Цены Договора в полном объеме в соответствии с п.п. 3.1 - 3.2 Договора. Стороны договорились, что при наличии указанных в настоящем абзаце обстоятельств Застройщик не считается нарушившим условия о сроке передачи Объекта долевого участия Участнику.

5.2. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока, установленного в п. 5.1 Договора, обязан направить Участнику сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или может быть вручено Участнику лично под расписку.

5.3. Участник обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения Уведомления. Срок приемки Объекта долевого строительства Участником составляет 1 (один) рабочий день. По окончании срока приемки Объекта долевого строительства Участник обязан подписать Передаточный акт (принять Объект долевого строительства), либо составить акт о несоответствии (далее- «**Акт о несоответствии**») в

случаях выявления существенных недостатков, препятствующих использованию Объекта долевого строительства по назначению

5.4. В случае обнаружения при приемке Объекта долевого строительства существенных недостатков, которые делают его непригодным для использования по назначению, Стороны не позднее дня окончания срока приемки Объекта долевого строительства Участником составляют Акт о несоответствии, в котором указываются несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ, и срок их устранения, который в любом случае не должен быть менее 30 (тридцати) календарных дней и более 60 (шестидесяти) календарных дней с даты составления Акта о несоответствии.

5.5. После устранения недостатков, перечисленных в Акте о несоответствии, Участник обязан принять Объект долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения (в том числе направленного посредством электронной почты) соответствующего уведомления от Застройщика.

5.6. При уклонении, неявке или отказе Участника от приемки Объекта долевого строительства в указанный в п. 5.3 Договора срок, Застройщик по истечении срока, установленного действующим законодательством РФ, со дня получения Участником Уведомления о готовности к передаче (либо со дня возвращения почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения), либо в случае неполучения Участником Уведомления о готовности к передаче в отделении почтовой связи, обслуживающем адрес Участника в срок более чем 7 (семь) рабочих дней с даты его доставки в почтовое отделение, либо в случае отказа Участника от вручения ему Уведомления о готовности под расписку, вправе составить Односторонний передаточный акт в отношении Объекта долевого строительства. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание по любым причинам Передаточного акта либо Акта о несоответствии в предусмотренный Договором срок.

5.7. Настоящим Стороны договорились, что подписание Передаточного акта позднее срока, указанного в п. 5.1 Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо недостатков Объекта долевого строительства, не является нарушением срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 5.1 Договора.

5.8. После подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком Участник самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Объекта долевого строительства и доли в Общем имуществе (включая, но не ограничиваясь, содержанием придомовой территории, коммунальными расходами, а также исполнением требований, предусмотренных Охранным обязательством), а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства. При передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства передается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

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

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

6. КАЧЕСТВО И ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проектной документации, строительным нормам и правилам, является разрешение на ввод в эксплуатацию Комплекса апартаментов, выданное в установленном действующим законодательством РФ порядке.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи либо со дня составления Застройщиком Одностороннего передаточного акта.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется с даты подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства в Комплексе апартаментов.

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

6.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае осуществления Участником каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством РФ являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок не действует в отношении Объекта долевого строительства.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка Участником прав требований по Договору (в т.ч. с одновременным переводом долга) допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

7.2. Уступка прав требований возможна при условии получения письменного согласия Застройщика. Участник уведомляет Застройщика о совершенной уступке в соответствии с требованиями раздела 11 Договора. Приобретатель прав приобретает все права и обязанности Участника по Договору в отношении уступаемого Объекта долевого строительства.

7.3. Соглашение (договор) об уступке подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

Выписка из ЕГРН с указанием нового участника долевого строительства или нотариально заверенная копия договора (соглашения) уступки прав требования должна быть передана Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 7 (Семи) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике.

7.4. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требования по настоящему Договору, с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника, к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

7.5. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение, причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная Сторона несет ответственность в соответствии с положениями ФЗ № 214-ФЗ и Договором.

8.2. В целях соблюдения норм ФЗ № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты Участником Цены Договора и/или её части на расчетный счёт Застройщика, либо зачисления на счет эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий Участника (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными и муниципальными органами, оплаты Застройщиком банковских комиссий), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.3. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан возместить документально подтвержденные затраты Застройщика на содержание Объекта долевого строительства и Общего имущества пропорционально доле Участника долевого строительства в Общем имуществе за период с момента окончания срока передачи Объекта долевого строительства, определенного настоящим Договором, до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Стороны будут стремиться разрешить все споры и разногласия, вытекающие из Договора путём переговоров. При этом Стороны установили обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров.

9.2. Сторона, которая считает, что ее права нарушены, обязана направить другой Стороне письменную мотивированную претензию. Срок рассмотрения претензии и направления ответа на неё составляет 10 (десять) рабочих дней с момента получения претензии. В случае неполучения ответа на претензию в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента её направления спор может быть передан на рассмотрение в суд.

9.3. В случае если спор не был разрешен Сторонами в претензионном порядке, они передают его на рассмотрение в районный суд общей юрисдикции Санкт-Петербурга по месту нахождения Объекта долевого строительства.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

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

10.2. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, введение военного положения на территории города Санкт-Петербург, эпидемии (за исключением эпидемии коронавируса (2019-nCoV) и мер, предпринятых в целях предотвращения ее распространения), забастовки, изменения действующего законодательства РФ, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору (далее – «Обстоятельства непреодолимой силы»).

10.3. Сторона, заявляющая о наличии Обстоятельств непреодолимой силы, обязана в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней после начала действия Обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону о начале действия таких обстоятельств.

10.4. Наличие и продолжительность Обстоятельств непреодолимой силы подтверждается соответствующей торгово-промышленной палатой или иным уполномоченным органом или организацией.

10.5. В случае возникновения Обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия

10.6. Если действие Обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (трех) месяцев, Стороны незамедлительно вступают в добросовестные переговоры в целях согласования таких изменений к настоящему Договору, которые необходимы для обеспечения способности Сторон к продолжению исполнения своих обязанностей по Договору максимально близким образом к предусмотренным при заключении Договора условиям. Если Стороны не достигнут соглашения об изменении (дополнении) Договора в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента начала переговоров, каждая из Сторон вправе требовать расторжения Договора.

11. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ.

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, за исключением указанных п. 3.1.1. – 3.1.6. Договора, должны быть выполнены в письменной форме, подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон и подлежат государственной регистрации.

11.2. В случае изменения своего места нахождения или места регистрации, почтового адреса, номеров телефонов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты, Сторона Договора обязана в пятидневный срок уведомить об этом другую Сторону заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо способом, указанным в п. 11.3 Договора. Сторона, не исполнившая данное требование, не вправе ссылаться на произошедшее изменение реквизитов как основание для освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

11.3. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора совершается Участником долевого строительства в письменной форме в виде заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу (месту нахождения) Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления, либо вручается под роспись уполномоченному представителю Застройщика. Адрес (место нахождения) Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является www.nalog.ru, раздел "Риски бизнеса. Проверь себя и контрагента", поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанными в разделе 15 настоящего Договора.

11.4. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора со стороны Застройщика, за исключением уведомлений и сообщений, предусмотренных частью 4 статьи 8 и частью 4 статьи 9 ФЗ № 214-ФЗ, и уведомления об изменении цены Объекта долевого строительства по результатам его обмеров, считается надлежащим, в случае его направления на следующий адрес электронной почты: **info@lantcelot.ru** и размещения на официальном сайте Застройщика: <http://chevalcourt.ru/>.

Уведомления и сообщения со стороны Застройщика, предусмотренные частью 4 статьи 8 и частью 4 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ, и уведомление об изменении Цены Договора по результатам его обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером совершаются Застройщиком в письменной форме в виде заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу для корреспонденции Участника долевого строительства, указанному в разделе 15 настоящего Договора (либо иному адресу согласно п. 11.2 настоящего Договора), либо вручаются под роспись Участнику долевого строительства.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА.

12.1. Изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания дополнительного соглашения и зарегистрировано в Регистрирующем органе.

12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и настоящим Договором. В случае одностороннего отказа Стороны от исполнения Договора настоящий Договор считается прекращённым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

12.3. Отказ Эскроу-агента от договора счета эскроу, открытого Участником, влечет право Застройщика на односторонний отказ от настоящего Договора в порядке, установленном ФЗ №214-ФЗ.

12.4. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям до ввода Комплекса апартаментов в эксплуатацию, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника, реквизиты которого указаны в договоре счета эскроу. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

12.5. В случае расторжения Договора по любым основаниям после ввода Комплекса апартаментов в эксплуатацию и перечисления Эскроу-агентом Застройщику депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства (за вычетом всех штрафов и неустоек, предусмотренных Договором) в течении 45 (Сорока пяти) рабочих дней с момента прекращения Договора, если иной срок не предусмотрен действующим законодательством РФ, при этом такой возврат осуществляется путем перечисления Застройщиком денежных средств на банковский счет Участника, указанный в настоящем Договоре.

12.6. Существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора (определение которого дано в статье 451 ГК РФ), не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора любой из Сторон.

12.7. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим российским законодательством РФ и Договором.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

13.1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов Регистрирующий орган даст заключение о невозможности государственной регистрации Договора, либо дополнительных соглашений к Договору, Стороны обязаны в течение 10 (десяти) рабочих дней привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов, а также их подачи в Регистрирующий орган.

13.2. Участник, заключая Договор:

13.2.1. дает заверение и гарантирует, что на момент подписания Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает

содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий. Данное заверение имеет существенное значение для Застройщика;

13.2.2. подтверждает, что ознакомился с Проектной декларацией и документами, размещенными Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства;

13.3. На дату подписания настоящего Договора Земельный участок и Здание переданы в залог (ипотеку) Банку на основании договора ипотеки № 38B0265-И от 09.09.2021 г., заключенного между Застройщиком и Банком, записи регистрации ипотеки в ЕГРН:

- в отношении Земельного участка за 78:31:0001261:1523-78/011/2021-12 от 28.09.2021;

- в отношении Здания за № 78:31:0001261:1028-78/011/2021-15 от 28.09.2021,

в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату кредита, предоставленного Банком по договору № 38B0265 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 09.09.2021 г. Застройщиком получено согласие Банка на заключение настоящего Договора, а также на прекращение права залога (ипотеки) на Объекты долевого строительства в случаях, предусмотренных частями 8 и 8.1 статьи 13 ФЗ № 214-ФЗ.

13.4. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на осуществление Застройщиком следующих действий:

13.4.1. передачу в залог (ипотеку) (в том числе последующий залог (ипотеку)) кредитным организациям и/или банкам, Земельного участка, Здания/объектов недвижимости, расположенных и создаваемых на нем, в том числе, но не ограничиваясь, объектами незавершенного строительства (Комплекса апартаментов, Объект долевого строительства) и т.д.;

13.4.2. передачу наружных инженерных сетей, после ввода в эксплуатацию, на баланс ресурсоснабжающих организаций для дальнейшей эксплуатации;

13.4.3. раздел по усмотрению Застройщика Земельного участка, на котором осуществляется строительство Комплекса апартаментов (включая раздел с сохранением земельного участка в измененных границах), иное преобразование, межевание, осуществление соответствующих кадастровых работ, кадастровый учет вновь образованных в результате раздела (преобразования) земельных участков, прекращение права собственности на Земельный участок, оформление прав на образованные земельные участки, в т.ч. осуществление регистрационных действий. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и любого из вышеуказанных действий не требуется получения отдельного согласия Участника. Вместе с тем, если согласие Участника будет необходимо оформить в отдельном документе, Участник обязуется выдать данное согласие по требованию Застройщика по форме, определенной Застройщиком, и в указанные им сроки.

13.5. В отношении Здания и Земельного участка, помимо указанных в п. 13.3 Договора, зарегистрированы в т.ч. следующие ограничения (обременения):

(i) является выявленным объектом культурного наследия, 781710784680045, представляющим собой историко-культурную ценность, Памятник и "Мастеровой двор"; охрannое обязательство, утвержденное распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 22.04.2021 г. № 07-19-159/21, являющееся Приложением № 3 к настоящему Договору;

(ii) прочие ограничения прав обременения объекта недвижимости, номер государственной регистрации: 78-78-01/0118/2006-630 от 22.02.2006 на основании Закона Санкт-Петербурга, № 174-27, выдан 05.07.1999, лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: публичный.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в ЕГРН, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса РФ Стороны соглашаются, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания настоящего Договора.

14.2. Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством РФ. Если какое-либо положение настоящего Договора является или станет

недействительным, незаконным или не подлежащим принудительному исполнению, это обстоятельство не влечет за собой недействительности, незаконности или невозможности принудительного исполнения остальных положений настоящего Договора.

14.3. Подписавшие настоящий Договор Стороны заверяют, что они правомочны его подписать и вправе принимать предусмотренные настоящим Договором обязательства в соответствии с законодательством РФ, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

14.4. В соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 года № 152-ФЗ Участник, подписывая настоящий Договор, выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, включая, без ограничения: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь: передачу третьим лицам - банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющей организации и т.д.), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу персональных данных, а также осуществление любых других действий с персональными данными с учетом действующего законодательства, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником Застройщику данных документов, с возможностью представления Участнику информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Под персональными данными понимается в т.ч. информация о: фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, адресе Участника, номере основного документа, удостоверяющего его личность, сведениях о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, номере ИНН, СНИЛС, номере телефона, адресе электронной почты а также любой иной информации, относящейся прямо или косвенно к личности Участника и ставшей известной Застройщику в связи с заключением Договора и необходимой для соблюдения норм законодательства в сфере применения онлайн-ККТ, для выдачи чеков посредством их отправки на телефонные номера и/или адрес электронной почты. Участник подтверждает, что даёт согласие добровольно, информирован о том, что хранение и обработка информации будут осуществляться Застройщиком в том числе использованием автоматизированных информационных систем, а также на бумажном носителе с непосредственным участием человека. Настоящее согласие дано Участником в том числе на изготовление Застройщиком копий документов, содержащих информацию о персональных данных Участника.

Также Участник подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Настоящее согласие дается на срок действия Договора и в течение 5 (Пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

14.5. Стороны договорились, что любая информация, полученная ими друг от друга либо от третьих лиц в связи с заключением и исполнением Договора, а также условия Договора являются конфиденциальной информацией. Стороны обязуются не раскрывать конфиденциальную информацию третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда такая информация является общеизвестной и стала таковой независимо от действий или бездействия Стороны и/или должна быть раскрыта в соответствии с применимым законодательством, законными требованиями уполномоченных государственных и муниципальных органов и/или получена из официальных и/или иных открытых источников и/или раскрывается аффилированным лицам Стороны, а также юридическим и иным консультантам такой Стороны и/или раскрывается банкам и иным третьим лицам в той степени, в которой такое раскрытие необходимо в целях исполнения обязательств Сторон по настоящему Договору и/или раскрывается потенциальным приобретателям Объекта

долевого строительства, в том числе лицам, которым Участник намеревается уступить права и/или обязанности по настоящему Договору. В случае раскрытия информации в нарушение условий настоящего пункта нарушившая обязательство Сторона обязана возместить все понесенные другой Стороной убытки.

14.6. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

14.7. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства и его расположения на этаже;

Приложение № 2 – Характеристики Объекта долевого строительства;

Приложение № 3 – Охранное обязательство;

Приложение №4 – График платежей.

15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: АО "СЗ "Ланселот" <u>Местонахождение:</u> <u>Почтовый адрес:</u> ИНН 9709064586, КПП 770901001, ОГРН 1207700294053 Эл. адрес: info@chevalcourt.ru Телефон: +7(929)197-92-95 <u>Платежные реквизиты:</u> Расчетный счет №_____, открыт в подразделении: ПАО _____ Корреспондентский счет № БИК	Участник:
Генеральный директор _____/_____/	 _____/_____/

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от __.__.202_ г.

**План Объекта долевого строительства
и его расположения на этаже**

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
АО "СЗ "Ланселот"
Генеральный директор

Участник:

_____/_____/

_____/_____/

Характеристики Объекта долевого строительства

№ п/п	Вид Объекта долевого строительства	Условный номер Объекта долевого строительства	Этаж	Количество помещений	Проектная площадь, кв. м
1	2	3	4	5	6
1	Нежилое помещение				

1. Назначение Объекта долевого строительства – нежилое
2. Состав нежилого помещения и площади частей нежилого помещения:

3. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются. Чистовые отделочные работы не производятся.

4. Выполняется монтаж вводов трубопроводов холодного и горячего водоснабжения в помещения без выполнения разводки для подключения сантехоборудования. Вводы оканчиваются запорной арматурой

5. Характеристики Здания:

1. Вид: Нежилое здание
2. Назначение: Приспособление с элементами реставрации объекта культурного наследия регионального значения «Мастеровой двор» под комплекс апартаментов.
3. Кол-во этажей: 6 этажей
4. Общая площадь здания, в том числе: 10 755, 40 м²
- многоуровневая стоянка: 190,00 м²
- павильоны внутреннего двора: 247,30 м²
5. Материал наружных стен: Кирпич
6. Материал поэтажных перекрытий: 3-6 - бетон, 1-2 этажи - кирпич.
7. Класс энергоэффективности: В, высокий.
8. Класс сейсмостойкости: класс не определяли.

6. Характеристики инженерных систем Здания

Характеристика		Статус	Описание
1. Общедомовые инженерные системы			
Механические системы			
1.1	Система отопления	В наличии	Предусмотрена система отопления 2-х трубная Подключение через поэтажные распределительные коллекторы, оборудованные запорной арматурой, балансировочными клапанами, фильтрами и контрольно-измерительными приборами.

Характеристика		Статус	Описание
			Отопительные приборы – 2-х трубные конвекторы и настенные радиаторы, а также теплые полы и теплые стены, где это применимо, в межотопительный период предусмотрен электрический подогрев системы теплых полов.
1.2	Система теплоснабжения	В наличии	В комплексе предусмотрено устройство центрального теплового пункта, с устройством зонной системы теплоснабжения из ИТП .
1.3	Система водоснабжения	В наличии	На ответвлениях от стояков на каждую квартиру устанавливается запорная арматура с электроприводом от системы защиты от протечек, водосчетчики с импульсным выходом. Здание оборудовано собственной системой водоподготовки питьевой воды.
1.4	Система канализации	В наличии	В комплексе предусмотрена система хозяйственно-бытовой канализации, сети оборудованы санитарно-техническим оборудованием, ревизиями, прочистками и вентиляционными стояками.
1.6	Система вентиляции	В наличии	Для офисных и общественных зон предусмотрены в каждом пожарном отсеке комплекса самостоятельная система вентиляции, обеспечивающие подачу подготовленного воздуха при помощи приточно- вытяжного оборудования расположенного на технических этажах. Предусмотрена организация приточно-вытяжной вентиляции от воздуховодов центральной системы вентиляции
1.7	Система противодымной вентиляции	В наличии	Предусмотрена в каждом пожарном отсеке комплекса самостоятельная система противодымной вентиляции для обеспечения защиты здания и безопасной эвакуации людей в случае возникновения пожара.
1.8	Система холодоснабжения и дополнительного отопления	В наличии	В комплексе предусмотрена централизованная мультizonальная система охлаждения/отопления на базе чиллер/фанкойл, обеспечивающая подачу холодной воды в теплое время года и теплой воды в холодное время года в фанкойлы 4-х трубные.
1.9	Система спринклерного пожаротушения и противопожарного водопровода	В наличии	Для каждой зоны предусмотрена система водяного пожаротушения с установкой спринклерных оросителей и пожарных шкафов, подключенные от насосной установки пожаротушения, с возможностью ручного, дистанционного и автоматического запуска.
Электрические системы			

Характеристика		Статус	Описание
1.10	Электротехнические системы	В наличии	Предусмотрены поэтажные электрощитовые помещения, с установкой отдельных щитов: рабочего освещения и бытовой розеточной сети, щиты аварийного освещения,
Системы противопожарной защиты			
1.11	Система автоматической пожарной сигнализации	В наличии	Предусмотрено оснащение оборудованием автоматической адресно-аналоговой пожарной сигнализацией всех помещений комплекса за исключением помещений с мокрыми процессами.
1.12	Система оповещения и управления эвакуацией	В наличии	Предусмотрено оснащение всех помещений с постоянным или временным пребыванием в них людей системой оповещения о пожаре и других чрезвычайных ситуациях для безопасной эвакуации персонала и посетителей жилого комплекса.
Системы безопасности			
1.13	Система охранно-тревожной сигнализации	В наличии	Предусмотрено оснащение: наружных входных дверей объекта; дверей лестничных клеток; дверей люков ведущие на кровлю; дверей технических помещений; административных помещений.
1.14	Система контроля и управления доступом	В наличии	Предусмотрена для осуществления контроля и ограничения доступа в комплекс и контролируемых помещений.
1.15	Система охранного телевидения	В наличии	Предусмотрено оперативное телевидение для осуществления круглосуточного наблюдения за обстановкой в контролируемых помещениях и зонах.
1.16	Система видеодомофонной связи	В наличии	Предусмотрено использование видеодомофонов для ограничения доступа, а также контроля за доступом в подъезды жилых секций.
Информационные системы			
1.17	Система GPON (телефонизация, IP-TV, доступ в интернет), радификация, оперативная чрезвычайная телефонная связь	В наличии	Предусмотрено центральное и вспомогательное оборудование комплекса с вертикальной и горизонтальной распределительной сетью, от места ввода до устанавливаемых распределительных шкафов и далее от распределительных шкафов до оконечного оборудования, расположенного в технических и административных помещениях.
1.18	Система автоматизации и диспетчеризации и	В наличии	Предусмотрен программно-технический комплекс, обеспечивающий автоматическое управление инженерным оборудованием, регулирования параметров оборудования и технологических сред, необходимые защиты и блокировки объектов автоматизации, сбор

Характеристика		Статус	Описание
			информации о состоянии оборудования и технологических параметров, ее обработки и представления полученной информации персоналу комплекса в виде, достаточным для принятия решений по управлению инженерными системами.

Стороны подтверждают, что по системам, обслуживающим Помещение, подписываются Акты разграничений балансовой принадлежности между Покупателем и Застройщиком, с описанием характеристик отсечной арматуры по каждой из систем.

В рамках проведения работ по устройству инженерных систем и отделке мест общего пользования Застройщик руководствуется разработанной проектной документацией и использует по своему выбору любые из следующих брендов, которые являются предварительными, для обозначения уровня отделочных материалов и оснащения:

Daikin, Trane, Systemair, Schneider Electric, SUB-ZERO&WOLF, Clivet, Waterworks, INAX, Allegion, Bolid.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

АО "СЗ "Ланселот"

Генеральный директор

Участник:

_____/_____/

_____/_____/

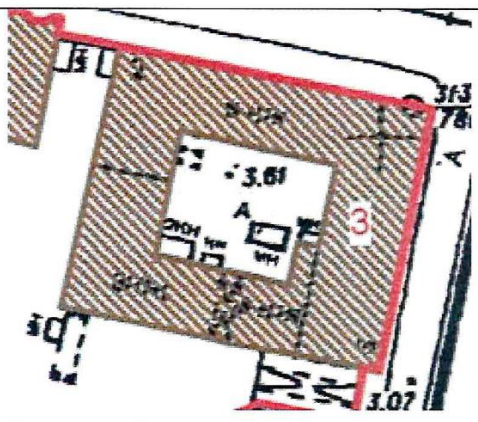
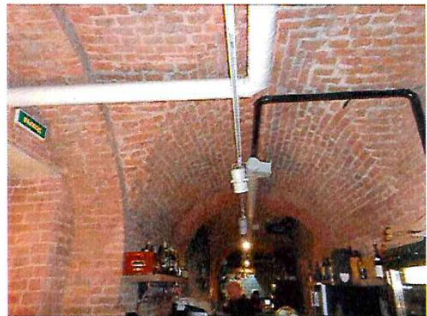
Охранное обязательство

Предмет охраны

объекта культурного наследия регионального значения

«Мастеровой двор», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Конюшенная пл., д.2, литера Д, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Конюшенный двор», расположенного по адресу:

г. Санкт-Петербург, Конюшенная пл., д.2; Грибоедова кан. наб., д.3; Шведский пер., д.2; Большая Конюшенная ул., д.2.

№ п.п.	Видовая принадлежность предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	габариты и конфигурация прямоугольного в плане пятиэтажного здания, с обширным, прямоугольным в плане внутренним двором, оформляющего угол набережной канала Грибоедова и Конюшенной площади; высотные отметки крыш, конфигурация крыш (скатная) со стороны лицевых фасадов.	
2	Конструктивная система здания:	наружные и внутренние капитальные стены (красный полнотелый кирпич); своды перекрытий, в том числе: коробовые своды с распалубками перекрывающие помещения первого этажа; арочные проемы между помещениями первого этажа; коробовые своды на подпружных арках в помещениях первого этажа; отметки перекрытий 1-го и 2-го этажей; перекрытие над помещением «Присутственной комнаты» (2-й этаж, пом. 15/63,2); коробовые своды с распалубками и крестовые своды, арки, опирающиеся на пилястры в помещениях второго этажа;	 

	арочные проемы между помещениями второго и третьего этажей; коробовые своды в основании площадок лестниц; пологий коробовый свод воротного проезда; исторические лестницы: лестничные клетки и вестибюли, их объемно - планировочное решение; две лестницы, расположенные в северной и южной частях здания: местоположение, тип (двухмаршевые), коробовые своды в основании площадок лестниц; служебная лестница, расположенная в западной части здания (до уровня площадки третьего этажа): двухмаршевая, марши на косоурах, площадки на сводах, ступени из лещадной плиты; металлическое ограждение выполнено в виде вертикальных стоек с фигурными катушками, под деревянным профилированным	    
--	--	---

		поручнем.	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение (композиция) лицевого и дворового фасадов:	архитектурно-художественное решение в приемах классицизма: лицевые фасады, обращенные к Конюшенной площади и набережной канала Грибоедова: материал и характер отделки фасада: оштукатурен, окрашен, в уровне первого этажа и угловые части здания на всю высоту - рустованы; цоколь облицован плитами известняка; исторические оконные проемы: местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; оформление оконных проемов: замковые камни клинчатой формы в уровне первого этажа, профилированные наличники, прямые профилированные сандрики в уровне второго этажа, подоконные доски; заполнения оконных проемов - материал (дерево), цвет (по результатам расчисток и архивных исследований), исторический рисунок расстекловки; профилированные межэтажные и подоконные тяги; металлические кованые флагодержатели, декорированные волнотобразными завитками (5 шт.); металлические кованые кронштейны, декорированные волнотобразными завитками (5 шт.);	   

	дворовые южный и западный фасады: материал и характер отделки: оштукатурен, окрашен, в уровне 2-го – 3-го этажей, угловые части на всю высоту фасада – рустованы; цоколь облицован плитами известняка; воротные проезд с лучковой перемычкой, перекрыт пологим коробовым сводом; местоположение, конфигурация (прямоугольный в плане), габариты; оконные проемы: местоположение, конфигурация (прямоугольные и с лучковыми перемычками), габариты; оформление оконных проемов: профилированные наличники, в уровне второго этажа; профилированный межэтажный карниз (бывший – венчающий); фасады внутреннего двора: (до верхней отметки карниза третьего этажа): материал и характер отделки: оштукатурены, окрашены; цоколь облицован плитами известняка; оконные проемы (первого – третьего этажей): местоположение, конфигурация (прямоугольные и с лучковыми перемычками), габариты; пилястры в уровне первого и второго этажей; профилированный межэтажный карниз; профилированный карниз над оконными проемами третьего этажа (бывший венчающий карниз).	   
--	---	--

5	Декоративно-художественное оформление интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:	декоративно-художественное оформление интерьера помещения «Присутственной комнаты» (2-й этаж, пом. 15/63,2): роспись плафона потолка по эскизу Дж. Б. и П. Скотти полихромная темперная живопись по штукатурке; центральная, круглая, часть плафона обрамлена широким живописным фризом с изображениями знаков зодиака; четыре многофигурные композиции в технике масляной живописи на холсте*; (*утрачены); в палатке - изображения «наподобие антиков римских консулов во весь рост в колесницах выезжающих лошадей», орнаментальные композиции, восемь фигур, изображающих славу; лепной золоченый карниз с бусами и розетками; широкий живописный орнаментальный фриз;	    
---	--	---	---

	бронзовая люстра с пятью рожками, соединенными снизу диском с шишечкой, розетка с пальметтами, к которой крепятся цепи; откосы трех окон из искусственного мрамора; подоконная доска: количество (три), материал – натуральный камень охристого цвета с красными вкраплениями (известняк?); историческое заполнение дверного проема – количество (одно), конструкция (двухстворчатое), материал (дерево), техника исполнения (столярная работа), оформление дверного полотна – филёнки: в верхней и нижней частях – прямоугольные со скругленными углами, в средней – ромбовидные; оконный шпингалет: количество (три), материал (латунь), конструкция и оформление (стержневые, поворотного типа, с овальной орнаментированной ручкой).	    
--	---	---

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

АО "СЗ "Ланселот"

Генеральный директор

Участник:

_____/_____/

_____/_____/

График платежей.

№ Платежа	Срок внесения платежа не позднее:	Размер платежа, руб.
1.	.	
2.		
3.		
4.		

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
АО "СЗ "Ланселот"
Генеральный директор

Участник:

_____/_____/

_____/_____/