**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Санкт-Петербург «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СОЮЗ Инвест»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу в едином государственном реестре юридических лиц 06.10.2015
за основным государственным номером 1157847338329, ИНН 7813232681, находящееся по адресу: 196158, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Звездное, ш. Пулковское, д. 14, литера Г, помещ. 3-Н, ком. 1, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Ткачева Руслана Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения,
пол \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС) \_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны,

совместно именуемые в тексте настоящего договора **«Стороны»**,

в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – **«Закон 214-ФЗ»**)

заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц
в предусмотренный Договором срок реконструировать Многофункциональный комплекс
со встроенно-пристроенной автостоянкой (далее по тексту – **«Многофункциональный комплекс»** или **«Объект»**), расположенный на принадлежащем Застройщику земельном участке с кадастровым номером 78:34:0410803:32 по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, участок 1 (восточнее пересечения с аллеей Поликарпова) (далее по тексту – **«Земельный участок»**), и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном настоящим Договором, передать Участнику в собственность изолированное нежилое помещение, расположенное в Многофункциональном комплексе (далее по тексту – **«Помещение»**),
со следующими проектными характеристиками:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Этаж** | **Секция** | **Условный номер** | **Проектная площадь, кв.м.** |
| [1] | [2] | [3] | [4] |
|  |  |  |  |

а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную Договором цену и принять Помещение по акту приема-передачи (далее по тексту – **«Акт приема-передачи»**).

Помещение передается Участнику в состоянии, соответствующем указанному в Приложении № 1 к Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные в Приложении №1 к Договору материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства либо делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

1.2. Основные характеристики Многофункционального комплекса:

– назначение Объекта: нежилое;

– общая площадь Объекта: 62 714,0 кв.м;

– количество этажей: 24;

– количество подземных этажей: 1;

– материал наружных стен: \_\_\_\_\_\_;

– материал поэтажных перекрытий: \_\_\_\_\_\_;

– класс энергоэффективности: \_\_\_\_\_\_;

– класс сейсмостойкости: \_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств для создания Многофункционального комплекса подтверждается:

1.3.1. Разрешением на строительство № 78-015-0463.1-2015 от 29.09.2016, выданным Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.3.2. Зарегистрированным правом собственности Застройщика на земельный участок
с кадастровым номером 78:34:0410803:32, общей площадью 11349 +/- 40 кв.м., расположенный
по адресу: г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, участок 1 (восточнее пересечения с аллеей Поликарпова), что подтверждается записью о государственной регистрации за № 78-78/038-78/064/007/2016-168/2 от 07.09.2016 в Едином государственном реестре недвижимости, осуществленной Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

1.3.3. Проектной декларацией, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (далее по тексту – «**ЕИСЖС**») в сети Интернет.

1.4. План Помещения (его планировка), а также местоположение Помещения на плане этажа в Многофункциональном комплексе содержится в Приложении № 2 к Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.5. План Помещения (Приложение № 2 к Договору) используется исключительно для целей отображения места расположения Помещения на плане этажа в Многофункциональном комплексе. Стороны согласовали, что на Плане Помещения не подлежит отображению действительное
(в масштабе) расположение оконных и дверных проемов, перегородок, а также инженерных систем и сетей. План Помещения не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п.

1.6. После завершения реконструкции Многофункционального комплекса в соответствии
с данными обмеров, полученных Застройщиком по результатам кадастрового учета, площадь Помещения фиксируется в Акте приема-передачи Помещения (далее по тексту – **«Фактическая площадь»**).

1.7. Стороны признают, что Фактическая площадь может отличаться от проектной площади Помещения, указанной в п. 1.1 настоящего Договора. Отклонение Фактической площади
от проектной площади Помещения в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону не считается превышением допустимого изменения проектной площади Помещения (т.е. не является нарушением требований о качестве Помещения).

1.8. Стороны допускают, что площадь любых отдельных частей Помещения может быть уменьшена или увеличена, в т.ч. – за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей Помещения по результатам рабочего проектирования или в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения также считаются допустимыми, если проектная площадь Помещения не меняется, либо меняется в пределах 5%.

1.9. Право собственности на Помещение возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в Едином государственном реестре недвижимости.

У Участника при возникновении права собственности на Помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многофункциональном комплексе, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Помещение. Государственная регистрация возникновения права собственности на Помещение одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Многофункциональном комплексе.

Стороны признают, что не являются существенными изменения проектной документации строящегося Многофункционального комплекса, 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 иные изменения, производимые Застройщиком в проектной документации строящегося Многофункционального комплекса без согласования (уведомления) с Участником при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами и организациями либо в случае, когда действующее законодательство не требует получения таких согласований. Указанные изменения проектной документации отображаются в проектной декларации, размещенной в ЕИСЖС, без согласования с Участником.

Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что изменение проектной документации не является существенным, в том числе, в следующих случаях:

- изменение проектной документации, непосредственно не затрагивающее Помещение;

- изменение проектной документации в отношении мест общего пользования Многофункционального комплекса, не создающее препятствий к использованию Помещения (не влекущее затруднений доступа в Помещение и т.п.);

- любое изменение проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, сооружений и оборудования, расположенных за пределами Многофункционального комплекса;

- изменение цветовых и прочих видовых решений фасада Многофункционального комплекса;

- изменение решений отделки мест общего пользования Многофункционального комплекса, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

- замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Многофункционального комплекса (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

- изменение Проектной документации в связи с исполнением требований применимого права и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

1.10. Передачу Договора для государственной регистрации осуществляет Застройщик при условии предоставления ему Участником нотариально удостоверенной доверенности и других необходимых для регистрации документов и/или совершения Участником иных необходимых действий для регистрации Договора (в том числе оплата госпошлины). Участник обязан обеспечить со своей стороны предоставление необходимых документов и совершение необходимых для регистрации Договора действий в течение 5 рабочих дней с момента подписания Договора. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника. Услуги по организации государственной регистрации Дополнительных соглашений к Договору, организации государственной регистрации права собственности на Помещение не являются предметом Договора и не оказываются Застройщиком Участнику. В соответствии с ч.3 ст. 4 Закона № 214-ФЗ Договор считается заключенным с момента государственной регистрации, в связи с чем при неполучении документов от Участника и/или не совершении необходимых для регистрации Договора действий в установленный настоящим пунктом срок Застройщик оставляет за собой право заключить в отношении Помещения договор участия в долевом строительстве с любым иным лицом.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** (далее по тексту – **«Цена Договора»**) и рассчитывается как произведение размера общей площади Помещения на цену 1 (одного) квадратного метра, согласованную Сторонами
в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

2.2. Оплата Цены Договора осуществляется Участником после государственной регистрации Договора и до ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию.

2.3. Цена Договора подлежит изменению в случае отклонения Фактической площади
от проектной площади Помещения, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, в сторону уменьшения или увеличения более чем на 1 (один) квадратный метр.

Если в результате проведения кадастрового учета Фактическая площадь будет отклоняться
 от проектной площади Помещения, указанной в п. 1.1 Договора, в сторону уменьшения или увеличения не более чем на 1 (один) квадратный метр от проектной площади Помещения, изменение Цены Договора не производится.

2.4. Окончательная Цена Договора указывается Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику в соответствии с п. 5.3 Договора, и Акте приема-передачи.

2.5. В случае изменения Цены Договора сумма доплаты Участником денежных средств либо сумма возврата Застройщиком денежных средств рассчитывается как произведение разницы между проектной площадью Помещения, указанной в п. 1.1 Договора, и Фактической площадью на стоимость 1 (одного) квадратного метра, указанную в п. 2.1 Договора.

Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении Цены Договора не требуется.

В случае отклонения Фактической площади от проектной площади Помещения, указанной
в п. 1.1 Договора, в сторону уменьшения, Застройщик возвращает Участнику денежные средства
в размере, определенном на основании положений настоящего пункта, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Участника, реквизиты которого указаны в разделе 13 Договора.

В случае отклонения Фактической площади от проектной площади Помещения, указанной
в п. 1.1 Договора, в сторону увеличения, Участник доплачивает Застройщику денежные средства
в размере, определенном на основании положений настоящего пункта, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сообщения, направляемого Участнику в соответствии с п. 5.3 Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, реквизиты которого указаны в разделе 13 Договора.

2.6. В Цену Договора не включены следующие расходы, которые Участник обязан оплатить и/или возместить Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика:

– расходы, необходимые для исполнения настоящего Договора, если обязанность их нести
в соответствии с законодательством РФ возникнет после заключения Сторонами Договора;

– убытки, причиненные Застройщику в связи с уклонением или необоснованным отказом Участника от приемки Помещения, в том числе расходы на проведение строительной экспертизы;

– расходы на оказание нотариальных услуг за хранение денежных средств Участника
в депозите нотариуса, при возникновении у Застройщика такого обязательства в соответствии
с Законом 214-ФЗ.

2.7. Участник осуществляет расчеты по Договору в следующем порядке:

***Формулировка при расчетах с использованием аккредитива С ИПОТЕКОЙ:***

2.7.1. Участник оплачивает Цену Договора за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей и за счет кредитных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, предоставляемых \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – «**Банк**») согласно кредитному договору
№ \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_, заключенному между Банком и Участником (далее по тексту – «**Кредитный договор**»). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Собственные и кредитные денежные средства вносятся Участником на аккредитив, открываемый Участником в Банке не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора на следующих условиях:

– плательщиком по аккредитиву является Участник;

– банком-эмитентом выступает Банк;

– исполняющим банком выступает Банк;

– аккредитив выставляется на сумму, указанную в пункте 2.1 Договора;

– вид аккредитива: безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный;

– способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: Застройщик извещается
об открытии аккредитива по электронной почте: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в день открытия аккредитива;

– условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо скан-копии (или скан-образа) Договора, прошедшего государственную регистрацию в установленном законом порядке, содержащего специальную регистрационную запись, удостоверенную усиленной квалифицированной электронной подписью о государственной регистрации Договора, либо скан-копии (или скан-образа) выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью, подтверждающей факт регистрации Договора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк
до истечения срока действия аккредитива;

– срок действия аккредитива – \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней с даты открытия аккредитива;

– расходы, связанные с открытием аккредитива, несет Участник;

– аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 2.8 Договора.

2.7.2. С момента государственной регистрации Договора права требования, принадлежащие Участнику по Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п.5 ст. 5, п.2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Помещения.

2.7.3. При регистрации права собственности Участника на Помещение одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник.

***Формулировка при расчетах с использованием аккредитива БЕЗ ИПОТЕКИ:***

2.7.1. Участник оплачивает Цену Договора за счет собственных средств. Денежные средства в размере, указанном в п. 2.1 Договора, вносятся Участником на аккредитив, открываемый Участником в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – «**Банк**») не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора на следующих условиях:

– плательщиком по аккредитиву является Участник;

– банком-эмитентом выступает Банк;

– исполняющим банком выступает Банк;

– аккредитив выставляется на сумму, указанную в пункте 2.1 Договора;

– вид аккредитива: безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный;

– способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: Застройщик извещается
об открытии аккредитива по электронной почте: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в день открытия аккредитива;

– условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо скан-копии (или скан-образа) Договора, прошедшего государственную регистрацию в установленном законом порядке, содержащего специальную регистрационную запись, удостоверенную усиленной квалифицированной электронной подписью о государственной регистрации Договора, либо скан-копии (или скан-образа) выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью, подтверждающей факт регистрации Договора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк
до истечения срока действия аккредитива;

– срок действия аккредитива – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней с даты открытия аккредитива;

– расходы, связанные с открытием аккредитива, несет Участник;

– аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 2.8 Договора.***Формулировка при расчетах с использованием номинального счета ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» С ИПОТЕКОЙ СБЕРБАНКА:***

2.7.1. Участник оплачивает Цену Договора за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей и за счет кредитных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, предоставляемых \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – «**Банк**») согласно кредитному договору
№ \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_, заключенному между Банком и Участником (далее по тексту – «**Кредитный договор**»). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по Договору производятся с использованием номинального счета Общества
с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (далее по тексту – **ООО «ЦНС»**), открытого ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник.

Собственные и кредитные денежные средства вносятся Участником на номинальный счет не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора.

Застройщик извещается о зачислении денежных средств на номинальный счет по электронной почте: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в день зачисления денежных средств на номинальный счет.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «ЦНС» по поручению Участника в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в установленном законом порядке~~.~~

Оплата осуществляется путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 2.8 Договора.

Расходы, связанные с использованием номинального счета, несет Участник.

2.7.2. С момента государственной регистрации Договора права требования, принадлежащие Участнику по Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п.5 ст. 5, п.2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Помещения.

2.7.3. При регистрации права собственности Участника на Помещение одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник.

***Формулировка при расчетах с использованием номинального счета ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» БЕЗ ИПОТЕКИ:***

2.7.1. Расчеты по Договору производятся с использованием номинального счета Общества
с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (далее по тексту – **ООО «ЦНС»**), открытого в ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник.

Участник оплачивает Цену Договора за счет собственных средств. Денежные средства в размере, указанном в п. 2.1 Договора, вносятся Участником на номинальный счет не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора.

Застройщик извещается о зачислении денежных средств на номинальный счет по электронной почте: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в день зачисления денежных средств на номинальный счет.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «ЦНС» по поручению Участника в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в установленном законом порядке.

Оплата осуществляется путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 2.8 Договора.

Расходы, связанные с использованием номинального счета, несет Участник.

***Формулировка при расчетах в рассрочку:***

2.7.1. Участник оплачивает Цену Договора путем внесения денежных средств в размере, указанном в п. 2.1 Договора, в сроки, установленные Графиком оплаты Цены Договора (Приложение № 3 к Договору, являющееся неотъемлемой частью Договора), на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 2.8 Договора.

Сумма первого платежа в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей вносится Участником
на аккредитив, открываемый Участником в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – «**Банк**») не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора на следующих условиях:

– плательщиком по аккредитиву является Участник;

– банком-эмитентом выступает Банк;

– исполняющим банком выступает Банк;

– аккредитив выставляется на сумму, указанную в пункте 2.1 Договора;

– вид аккредитива: безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный;

– способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: Застройщик извещается
об открытии аккредитива по электронной почте: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в день открытия аккредитива;

– условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком либо скан-копии (или скан-образа) Договора, прошедшего государственную регистрацию в установленном законом порядке, содержащего специальную регистрационную запись, удостоверенную усиленной квалифицированной электронной подписью о государственной регистрации Договора, либо скан-копии (или скан-образа) выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью, подтверждающей факт регистрации Договора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком. Документ для раскрытия аккредитива должен быть представлен Застройщиком в Банк
до истечения срока действия аккредитива;

– срок действия аккредитива – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней с даты открытия аккредитива;

– расходы, связанные с открытием аккредитива, несет Участник;

– аккредитив исполняется на счет эскроу.

Последующие платежи, предусмотренные Графиком оплаты Цены Договора, вносятся Участником на счет эскроу в сроки, установленные Графиком оплаты Цены Договора.

2.8. Счет эскроу открывается Участником не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора в банке (далее по тексту – «**Эскроу-агент**») для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющего владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты Цены Договора в целях ее перечисления Застройщику (бенефициару) на следующих условиях:

**Эскроу-агент**: фирменное наименование - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное фирменное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения:
г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50; кор/счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ГРКЦ ГУ Банка России, ИНН \_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Депонент**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Бенефициар**: ООО «Специализированный Застройщик СОЮЗ Инвест»

**Депонируемая сумма**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)рублей 00 копеек.

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

Депонированная сумма не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Эскроу-агенту разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию или сведений о размещении ЕИСЖС этой информации перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется в оплату кредитных обязательств Застройщика.

2.8.1. Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, за исключением случаев, предусмотренных абз. 4 п. 2.5 Договора.

2.9. В случае расторжения Договора по инициативе Участника, при добросовестном исполнении своих обязательств Застройщиком, Участник обязан компенсировать затраты Застройщика, в том числе, но не ограничиваясь, на регистрацию Договора, а также иные затраты Застройщика, связанные с исполнением Договора и последствиями его расторжения.

**3. СРОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

3.1. Срок передачи Застройщиком Помещения Участнику – не позднее «30» марта 2029 года, после получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию или досрочно в любое время после получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Участник не вправе отказываться от досрочной приемки Помещения.

Предполагаемый срок ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию – третий квартал 2028 года.

3.2. В случае, если реконструкция Многофункционального комплекса не может быть завершена в предусмотренный п. 3.1. Договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца
до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Помещения Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, и оформляется дополнительным соглашением.

**4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Помещение, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Помещения Застройщик обязан передать Участнику инструкцию
по эксплуатации Помещения, содержащую необходимую и достоверную информацию правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Помещения и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.2. В случае, если Помещение построено (создано) Застройщиком с отступлениями
от условий Договора и (или) указанных в п. 4.1 Договора обязательных требований, приведшими
к ухудшению качества Помещения, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования по прямому назначению, Участник по своему выбору вправе потребовать
от Застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения Цены Договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.3. Гарантийный срок для Помещения составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания Акта приема-передачи.

4.5. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих устанавливается изготовителем либо составляет 1 (один) год с даты подписания Акта приема-передачи в случае, если гарантийный срок не установлен их изготовителем.

4.6. Участник вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи
с ненадлежащим качеством Помещения с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком
с Участником.

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

**5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

5.1. Передача Помещения Застройщику и принятие его Участником осуществляются
по подписываемому сторонами Акту приема-передачи.

5.2. Передача Помещения осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию.

После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию Застройщик обязан передать Помещение
не позднее установленного в п. 3.1 Договора срока.

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного в п. 3.1 Договора срока передачи Помещения направляет Участнику сообщение о завершении реконструкции Многофункционального комплекса и о готовности Помещения к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных Законом и Договором.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником в настоящем Договоре почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку.

Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении реконструкции Многофункционального комплекса и о готовности Помещения к передаче, обязан принять Помещение в срок (дату), указанные в сообщении. В случае неявки Участника в срок, указанный в сообщении о готовности Помещения к передаче для осуществления осмотра Помещения и/или необоснованный отказ от подписания Участником Акта приема-передачи, считается уклонением Участника от принятия Помещения или отказом Участника от приемки Помещения, а также основанием для составления Застройщиком уведомления о неявке и/или акта фиксации отказа от приемки Помещения.

5.4. Участник вправе принять Помещение, подписав Акт приема-передачи без замечаний, или принять Помещение, подписав Акт приема-передачи помещения с замечаниями ~~и Протокол замечаний~~ или отказаться от подписания Акта приема-передачи и потребовать
от Застройщика составления акта осмотра, в котором указывается несоответствие качества передаваемого Помещения условиям Договора, иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению его качества, которые делают Помещение непригодным для использования по прямому назначению.

Выявленные и предъявленные Застройщику в акте осмотра несоответствия передаваемого Помещения подлежат устранению Застройщиком в разумный срок своими силами либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика.

При подписании Акта приема-передачи Участник вправе указать выявленные им в ходе осмотра недостатки Помещения. После устранения выявленных недостатков Участник подписывает протокол об устранении замечаний, подтверждающий отсутствие с его стороны претензий по качеству Помещения.

Выявление недостатков Помещения, не являющихся существенными нарушениями требований к качеству Помещения, не является основанием для отказа от приемки Помещения. Участник, при отсутствии замечаний к качеству Помещения или при наличии замечаний, не указывающих на существенные нарушения, обязан принять Помещение, подписав Акт приема-передачи.

5.5. При устранении указанных в Акте осмотра несоответствий передаваемого Помещения, Участник обязан принять Помещение по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней после получения Участником извещения об их устранении. Извещение может быть направлено Участнику в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Участнику лично под расписку.

5.6. При отсутствии замечаний к передаваемому Помещению либо по устранении несоответствий передаваемого Помещения в полном объеме Участник подписывает Акт осмотра без замечаний, чем подтверждает соответствие передаваемого Помещения условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям.

5.7. При уклонении Участника от принятия Помещения в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника от принятия Помещения, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Помещения Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Помещения.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения в соответствии с п.п. 5.3, 5.5 Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им в Договоре почтовому адресу.

5.8. С момента подписания Акта приема-передачи или после составления одностороннего акта о передаче Помещения в порядке, установленном п. 5.7 Договора, бремя содержания Помещения, включая оплату жилищно-коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов, и риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения несет Участник.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательств
по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии с разделом 2 настоящего Договора, Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от передачи Помещения Участнику
до момента надлежащего исполнения Участником указанных обязательств.

Отказ от передачи Помещения Участнику в указанном случае не влечет нарушения или просрочки исполнения Застройщиком обязательств по передаче Помещения.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока уплаты Цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа
за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Помещения Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Помещения вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

**7. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.); пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты на территории г. Санкт-Петербурга и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

7.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Помещения в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Помещения на 2 (два) месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей по безвозмездному устранению
в согласованный Сторонами срок недостатков Помещения в соответствии с подп. 1 п. 4.3 Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Помещения.

Под существенным нарушением требований к качеству Помещения подразумевается такое отступление от характеристик Помещения, которое делает невозможным его использование
по прямому назначению и не может быть устранено Застройщиком. Факт наличия отступлений должен быть подтвержден заключением независимой экспертной организации.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Возврат денежных средств осуществляется Застройщиком в порядке и сроки в соответствии с требованиями ч.2 и ч.5 ст.9, ч.8. ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ.

8.5. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон путем подписания Соглашения о расторжении при условии оплаты (возмещения) Застройщику понесенных им убытков в соответствии со ст. 32 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей», в том числе: возместить Застройщику фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с заключением, изменением, исполнением и расторжением Договора, включая расходы на оплату государственной пошлины и услуг в связи с государственной регистрацией Договора, соглашения (-й) об изменении и о расторжении Договора; расходы, связанные с возвратом Участнику долевого строительства денежных средств, в том числе, но не ограничиваясь, комиссии банка, расходы на оплату государственной пошлины за принятие на депозит нотариуса денежных сумм, плату за услуги технического и правового характера, оказываемые нотариусом в связи с внесением денежных средств в депозит нотариуса, и прочее; расходы на оплату услуг третьих лиц, связанных с реализацией Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и заключением Договора. Денежные средства, полученные Застройщиком по Договору, с учетом удержания суммы убытков подлежат возврату в порядке и сроки, установленные в соглашении о расторжении Договора.

8.6. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора
в случае:

1.1) если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, и просрочка Участника по внесению платежа составила более чем 2 (два) месяца;

1.2) если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

В указанных случаях Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо путем вручения Участнику лично под расписку предупреждения
о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений
о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им в Договоре почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора направив уведомление в соответствии с п. 8.4 настоящего Договора.

2) в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу
с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счет эскроу с Участником
по основаниям, указанным в п. 5.2 ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ
«О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»;

3) в иных установленных федеральным законом случаях.

8.7. Договор счета эскроу для расчетов по Договору прекращается по следующим основаниям:

1) при расторжении Договора;

2) при отказе от Договора в одностороннем порядке.

В случае прекращения договора счета эскроу по указанным основаниям денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи
о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права
по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику для оплаты Цены Договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и кредитором.

Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента,
на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если Договор содержит указание на использование Участником заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве.

**9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора после уплаты Участником цены Договора (п. 5.1 Договора) или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Помещения, в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ.

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

9.2. Участник обязуется уведомить Застройщика о подписании договора уступки прав (требований) по договору, а также передать один оригинал договора уступки прав (требований) по договору в течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации в уполномоченном органе регистрации прав. Участник несет ответственность перед Застройщиком и новым участником долевого строительства (цессионарием) за несоблюдение условий, указанных в настоящем пункте, повлекшее за собой неблагоприятные последствия (в т.ч. но не ограничиваясь, неустойка, возмещение убытков, штрафы и т.п.).

9.2. Договор уступки прав требования неустойки, штрафа (пени) не подлежит государственной регистрации.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации. Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом 214-ФЗ, иными законами Российской Федерации.

10.2 В случае смерти Участника его права и обязанности по Договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника.

10.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.4. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Срок рассмотрения претензии не более 30 (тридцати) дней с даты получения указанной претензии стороной Договора.

В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в реконструкции Объекта, считается конфиденциальной и
не подлежащей разглашению.

10.6. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, указанных в настоящем Договоре, Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга, за исключением публичных (опубликованных для неопределенного круга лиц) сведений о Застройщике.

10.7. Стороны обязуются извещать друг друга об изменении своих адресов и иных реквизитов, необходимых для надлежащего исполнения настоящего Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления таких изменений. Извещения об указанных изменениях должны направляться другой Стороне по почте заказным письмом или под роспись в письменной форме.
В случае нарушения Стороной данного обязательства исполнение обязательства другой Стороной, осуществленное в соответствии с информацией, указанной в настоящем Договоре, является надлежащим, а уведомления и требования доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находился.

10.9. Настоящим Участник дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных Застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участника об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использование персональных данных действует в течение срока действия заключенных с Застройщиком договоров и соглашений, в том числе, в течение срока исполнения гарантийных обязательств.

10.10. Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, страховом номере индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, сведения о семейном положении.

10.11. Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача Эскроу-агенту), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных, передача персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу), Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", и указанным в настоящем договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж Помещений в Многофункциональном комплексе. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

10.12. Подписывая настоящий Договор, Участник дает согласие на межевание, объединение, перераспределение, раздел и выдел, передачу в залог Земельного участка, на котором осуществляется реконструкция Многофункционального комплекса.

10.13. Застройщик вправе возводить на Земельном участке любые объекты капитального строительства, при этом Стороны пришли к соглашению, что указанные объекты не будут находиться в залоге у Участника и иных участников долевого строительства.

Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие на постановку на кадастровый учет иных объектов (отличных от Объекта), строительство которых осуществляется или будет (может) осуществляться Застройщиком на Земельном участке, как в период действия настоящего Договора, так и после прекращения его действия (в том числе в связи с исполнением сторонами своих обязательств по нему).

10.14. Подписывая Договор, Участник дает свое согласие на передачу сетей инженерно-технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и/или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передаче энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ Земельного участка, в государственную/ муниципальную собственность и (или) собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения/ субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно-правовых отношений в отношении указанных сетей и (или) объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставления права пользования.

10.15. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. При электронной регистрации Договора, один экземпляр для органа регистрации прав не составляется.

В случае электронной государственной регистрации Договор направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью Сторон по Договору.

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

10.16.1. Состояние и характеристики Помещения. (Приложение № 1).

10.16.2. План Объекта. Расположение Помещения на поэтажном плане. (Приложение № 2).

10.16.3. График оплаты Цены Договора (Приложение № 3).

**13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГОСТРОИТЕЛЬСТВА:** |
| ООО «СЗ «СОЮЗ Инвест»ИНН КПП Юридический/почтовый адрес: Р/с К/с БИК: ОКПО ОГРН адрес электронной почты  | адрес электронной почты |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО  |

Приложение 1

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Состояние и характеристики Помещения.**

Помещение передается Участнику в следующем состоянии: черновая отделка

В Помещении выполняются следующие работы по отделке и оборудованию:

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГОСТРОИТЕЛЬСТВА:** |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО  |

Приложение 2

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.

**План Помещения.** **Расположение Помещения на поэтажном плане**

**ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ**

**Расположение Помещения на поэтажном плане**

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН С ВЫДЕЛЕНИЕМ РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГОСТРОИТЕЛЬСТВА:** |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО  |

Приложение 3

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве

 от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.

**График оплаты Цены Договора**

|  |  |
| --- | --- |
| Сумма денежных средств, руб. | Дата, до наступления которой (включительно) на счет эскроу должны быть перечислены денежные средства. |
|  | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года; но не ранее государственной регистрации Договора в органе осуществляющем регистрацию прав, если государственная регистрация произойдет позднее указанной даты, то в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГОСТРОИТЕЛЬСТВА:** |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО  |