ТИПОВАЯ ФОРМА
Договора участия в долевом строительстве.
Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут измениться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным участником долевого строительства может отличаться от указанного типового договора.

Договор участия в долевом строительстве №___

г. Санкт-Петербург **«___» _____ 202__ года**

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЛАЙФ АПАРТ ОКТЯБРЬСКАЯ», ОГРН 1207800162745, ИНН/КПП 7811753368/781101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 193230, Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 56, литера Б, офис 1, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Карцева Игоря Викторовича, действующего на основании Устава**,** с одной стороны, и

____, гражданство – _____, пол ____, дата рождения: ____ года, место рождения: ____, паспорт ____, выдан _____, _____ года, код подразделения _____, адрес регистрации: _____, далее «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик — юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

Объект – Реконструкция административного здания под гостиницу по адресу (местоположение объекта): Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 56, литера Б, количество этажей 14, общая площадь 10 664, 54 кв.м **Строительство (реконструкция) Объекта осуществляется на следующем земельном участке:**

Земельный участок общей площадью 1 926 кв. м, кадастровый номер: 78:12:0633501:24, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 56, литера Б, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества №31/05-22 от 31.05.2022 г., что подтверждается записью регистрации в ЕГРН № 78:12:0633501:24-78/011/2022-12 от 17.06.2022 г.

Реконструируемое административное здание площадью 1 212,4 кв.м., кадастровый номер 78:12:0633501:2348, назначение здания: нежилое, расположено по адресу: Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 56, литера Б, принадлежат Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества №31/05-22 от 31.05.2022 г., что подтверждается записью регистрации в ЕГРН № 78:12:0633501:2348-78/011/2022-12 от 17.06.2022 г.

Объект долевого строительства – нежилое помещение, не являющееся общим имуществом, входящее в состав Объекта и подлежащее передаче Участнику долевого строитльства, исполневшему свои обязательства по оплате Договора, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

Объект долевого строительства не относится к объектам производственного назначения и не предназначен для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг и т.д.).

Общее имущество – часть Объекта, не входящая в состав недвижимого имущества и иных нежилых помещений, принадлежащим третьим лицам, предназначенная для обслуживания помещений Объекта и доступа к ним и находящееся в общей долевой собственности собственников нежилых помещений. Размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в Объекте определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации или в установленном им порядке.

Объект имеет встроенные нежилые помещения являющиеся отдельными объектами недвижимости в независимости от местоположения и подлежащие передаче третьим лицам по отдельным договорам, либо остающиеся в собственности Застройщика.

Назначение нежилых помещений определяется Проектной декларацией, может изменяться, что будет отражаться в изменениях, вносимых в Проектную декларацию.

Федеральный закон № 214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Технический план – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества, в котором указаны сведения об Объекте долевого строительства,

помещениях, в том числе характеристики помещений, необходимые для постановки на кадастровый учет такого Объекта.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений.

Общая площадь Объекта долевого строительства – сумма площадей всех частей помещений в соответствии с данными Технического плана здания (Объекта), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Проектная декларация – официальный документ, утверждаемый Застройщиком, включающий в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте https://наш.дом.рф, на официальном сайте Застройщика https://maximum.life в сети «Интернет».Участник долевого строительства на момент подписания договора ознакомился с Проектной декларацией и иной информацией в отношении Застройщика и проекта строительства Объекта, размещенных на указанных сайтах.

Договор счета эскроу – трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между уполномоченным Банком (Эскроу – агентом), Участником долевого строительства (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу-агентом Участником долевого строительства Счета эскроу в валюте РФ для учета блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи бенефициару.

Депонент – в соответствии с положениями Федерального закона 214-ФЗ является Участник долевого строительства по настоящему Договору. (ФИО участника долевого строительства, на которого будет открываться счет эскроу).

Депонируемая сумма/ Депонированная сумма – денежные средства, вносимые/внесенные Участником долевого строительства на Счет эскроу в счет уплаты цены Договора в целях передачи таких средств Уполномоченным Банком Застройщиком. Размер Депонируемой суммы/Депонированной суммы соответствует цене Договора.

Счет эскроу – специальный банковский счет эскроу, открываемый Уполномоченным Банком Участнику долевого строительства для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от Участника долевого строительства в счет уплаты цены Договора, в целях передачи Бенефициару в порядке и на условиях, установленных Договором, Договором счета эскроу и Федеральным законом 214-ФЗ.

Уполномоченный Банк (Эскроу-агент) – Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «Промсвязьбанк») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; адрес места нахождения: Российская Федерация 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22., адрес электронной почты: escrow@psbank.ru., номер телефона 8(495) 787-33-33.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании **Разрешения на строительство**, выданного СЛУЖБОЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА **№78-012-0451-2019 от 31.12.2019 г.**

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

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

Этаж	Условный проектный номер	Количество частей нежилого помещения	Проектная площадь, кв.м.

Основные характеристики Объекта и основные характеристики Объекта долевого строительства, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, определяются в Приложении №1 к Договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением Работ по отделке, указанных в Приложении № 3 к Договору.

2.3. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства указывается в Приложении № 1 к Договору в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или в одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2.4. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Объекта определяется в Приложении № 2 к Договору.

2.5. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее **1 июля 2026 года**, после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены договора, установленной в п. 3.1. Договора и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п.

3.8 и п. 3.9. Договора.

2.6. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – **3 квартал 2025 года**. Указанный срок автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п. 2.5. Догвоора остается неизменным.

2.6.1. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства**.**

2.6.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 2.5. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, указанного в п. 2.5. Договора.

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

2.6.3. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п. 2.5. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче будет направлено Участнику долевого строительства в срок, указанный в п. 2.5. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.5. Договора.

2.6.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 4.1.3. Договора срок и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты истечения срока, указанного в п. 4.1.3. Договора вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора определяется как произведение указанных в Приложении № 1 к Договору стоимости 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства (столбец 5), и Общей проектной площади Объекта долевого строительства (столбец 4), и составляет сумму в размере **_____ рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

3.2. Цена Договора, указанная в п.3.1. настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств.

Цена Договора (или часть Цены Договора) оплачивается Участником долевого строительства путем внесения Депонируемой суммы на специальный счет эскроу в Уполномоченном банке, для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу – агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 214-ФЗ и Договором счета эскроу.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются.

Депонент: Карцев Игорь Викторович (Участник долевого строительства);

Депонируемая сумма - _____ рублей 00 копеек;

Срок условного депонирования денежных средств на счету эскроу – _____ года.

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «Промсвязьбанк») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; адрес места нахождения: Российская Федерация 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22., адрес электронной почты: escrow@psbank.ru., номер телефона 8(495) 787-33-33.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЛАЙФ АПАРТ ОКТЯБРЬСКАЯ», ОГРН 1207800162745, ИНН/КПП 7811753368/781101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 193230, Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 56, литера Б, офис 1, расчетный счет: 40702810906000093826, к/с 30101810000000000920, БИК 044030920.

Объект долевого строительства – нежи лое помещение, указанное в п. 2.2. настоящего Договора, в Приложении №1 настоящего Договора.

Эскроу-агент обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент.

3.3. Стороны пришли к соглашению, что Участник долевого строительства оплачивает Цену Договора в следующие сроки и в следующем порядке:

Назначение платежа:

«Оплата по Договору участия в долевом строительстве №____ от ____ 202__ года, НДС не облагается».

В случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за Карцева И.В. по Договору участия в долевом строительстве №___ от __ 202__ года, НДС не облагается».

3.3.1. Участник долевого строительства обязуется в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу цену настоящего Договора (депонируемую сумму) в размере и порядке, предусмотренном в пункте 3.3. настоящего Договора.

3.4. Участник долевого строительства вправе уплатить Цену Договора досрочно. При этом Депонируемая сумма (любая ее часть) не может быть внесена на Счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора.

3.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления соответствующей суммы денежных средств на Счет эскроу.

3.6. Любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты его государственной регистрации.

Участник долевого строительства обязуется до даты ввода Объекта в эксплуатацию оплатить Цену Договора в полном размере.

С момента уплаты Участником долевого строительства Цены Договора в полном размере Участник долевого строительства приобретает право на последующее получение в собственность Объекта долевого строительства.

3.7. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных пунктами 3.8. и 3.9. Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

3.8. В случае, если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании технического плана (технического паспорта, экспликации) Общая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую проектную площадь объекта долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., то Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение полной стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства на разницу между Общей площадью Объекта долевого строительства и Общей проектной площадью Объекта долевого строительства, при этом Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

3.9. В случае, если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании технического плана (технического паспорта, экспликации) Общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., то Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение полной стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства на разницу Общей площадью Объекта долевого строительства и Общей проектной площадью Объекта долевого строительства, при этом Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

3.10. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Общей площади Объекта долевого строительства).

3.11. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4. Обязательства Сторон

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Внести в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора, на счет эскроу в уполномоченном банке в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора.

4.1.2. Имеет право уступать права и обязанности по Договору только после уплаты Участником долевого строительства цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и Федеральным Законом 214-ФЗ. При уступке прав требований после полной оплаты Цены Договора Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и направить в его адрес копию соглашения об уступке с соблюдением правил законодательства РФ о персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору.

В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Участника долевого строительства в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно, за свой счёт.

4.1.2.1. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

4.1.2.2. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений п.4.1.2.1 Договора, обязуется

по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 2 (Двух) процентов от цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора.

4.1.3. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в определенный Застройщиком срок приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, но в любом случае в срок не позднее 14 (четырнадцат) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, а также принять Объект долевого строительства в установленный в настоящем пункте срок.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющуюся приложением к Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком).

Участник долевого строительства не вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи если в Объекте долевого строительства отсутствуют недостатки, приведшие к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или недостатки, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования (несущественные недостатки). В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить недостатки (дефекты) в срок не более 3 (Трех) месяцев.

4.1.4. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении нежилого помещения и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства или его отделки и находящегося в нем имущества и общего имущества Объекта.

4.1.5. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений). Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

4.1.6. Обязуется не позднее даты подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком) заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, либо в случае избрания иного способа управления Объектом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания/эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией здания соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества Объекта с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

4.1.6.1. В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 4.1.3. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи в соответствии с п.п. 2.5.4. настоящего Договора по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.1.6. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.1.7. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

4.1.8. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.9. Предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в

том числе документ об оплате государственной пошлины, после получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией.

4.1.10. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.1.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчёта в соответствии с п. 3.8 Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.1.12. Обязуется заключить с Застройщиком договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

4.1.13 Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика Объекта, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект, после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком), в соответствии с условиями Договора;

4.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов;

4.2.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства;

4.2.4. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.2.5. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

4.2.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.2.7. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

4.2.8. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

5. Гарантии качества

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Объекта. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинает исчисляться со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

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

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов заводского изготовления соответствует гарантийному сроку, установленному, изготовителем и начинает исчисляться с момента, установленного изготовителем, гарантийный срок на отделочные работы указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или его частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Участнику долевого строительства предписаниях и

инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и приборов отопления и кондиционирования без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения электрощита без согласования с уполномоченными органами.

5.3. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.2 настоящего Договора.

5.4. Объект долевого строительства должен соответствовать техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. Допускается в Объекте долевого строительства отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

6. Срок действия Договора. Государственная регистрация Договора

6.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора и открытия Участником долевого строительства счета-эскроу, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в равных долях.

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором. Положения пп. 4.1.2.1. - 4.1.2.2. Договора сохраняют свое действие после расторжения Договора.

6.4. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

7. Изменение Договора и прекращение его действия

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ.

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

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в случаях предусмотренных Федеральным Законом 214-ФЗ, а также в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказать в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

7.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

7.7. В случае расторжения Договора по любой причине, денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства. При заключении Договора счета-эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета-эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

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

7.10. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Эскроу-агентом/уполномоченным банком в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае зачисления Участником долевого строительства 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 (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 3.2. Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.4. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.5 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.5. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. В указанном случае Застройщик обязан направить Новому участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п. 4.1.2 Договора.

Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после **31.12.2025 г.** третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Новому участнику долевого строительства на два календарных месяца с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п.4.1.2. Договора.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

9.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

10. Дополнительные условия

10.1. По окончании строительства Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными Технического плана. Почтовый адрес Объекта,

номера Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным Технического плана указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком).

10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) несет Застройщик.

10.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

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

10.4. В связи с использованием Сторонами для расчетов по Договору счетов эскроу, обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору не требуется в соответствии с п. 4 ст. 15.4. Федерального закона 214-ФЗ.

11. Заключительные положения

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

11.2. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору. В случае не уведомления о новых реквизитах в течение 10 десяти календарных дней с даты соответствующих изменений Сторона считается надлежащим образом исполнившей свои обязательства по отношению к другой Стороне в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 12 настоящего договора.

11.3. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

11.4. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Указанная в Приложении №1 (Основные характеристики объекта долевого строительства) проектная планировка Объекта является предварительной. Стороны допускают, что площадь отдельных частей помещения может уменьшиться или увеличиться в результате возникновения возможной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства отклонение фактической площади Объекта долевого строительства в любую сторону на 5 (пять) и менее процентов от проектной площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора).

11.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем в том числе, не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства.

Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договор, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих

прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

11.6 Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в п.11.4 Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.11.4 Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

11.7. Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие и признает его право на изменение проектной документации в части увеличения/уменьшения площади Объекта, изменения проектных решений частей Объекта, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Объекта, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации Объекта, получение заключения экспертизы проектной документации, и связанным в связи с этим получением нового разрешения на строительства взамен существующего на момент заключения настоящего Договора, при условии, что такие изменения не будут влиять на параметры Объекта долевого строительства, на его назначение и на потребительские качества Объекта долевого строительства.

11.8. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе: фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства, пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передачи Объекта долевого строительства)) в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и положений действующего законодательства РФ.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком, а также эскроу-агентом ПАО «Промсвязьбанк» в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору, управляющей компании, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и, при необходимости, иным организациям и государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 5 (Пять) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

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

11.10. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта долевого строительства с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.11. Каждая из сторон Договора обязуется рассматривать и принимать письменные решения в связи с обращениями другой стороны Договора, срок для рассмотрения и ответа Участника долевого строительства на

обращения Застройщика пять рабочих дней, срок для рассмотрения и ответа Застройщика на обращение Участника долевого строительства 30 календарных дней, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ.

11.12. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.13. Настоящий договор подписан в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один для Регистрирующего органа.

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

Приложение №1 – Основные характеристики Объекта долевого строительства.

Приложение №2 – План Объекта долевого строительства.

Приложение №3 - Спецификация Объекта долевого строительства.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:	**Участник долевого строительства:**
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЛАЙФ АПАРТ ОКТЯБРЬСКАЯ»	
193230, Санкт-Петербург,	
Октябрьская набережная, дом 56, лит. Б, офис 1	
ИНН7811753368, КПП781101001	
Банк СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л	
ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»	
р/с 40702810906000093826	
к/с 30101810000000000920	
БИК 044030920	
Основной телефон: +7 (812) 322-98-08	Контактный телефон
E-mail:info@maximum.life	Адрес электронной почты:
	адрес для направления почтовой корреспонденции:
Генеральный директор	
_____Карцев И.В.	**_____ФИО**

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «____» _____ 202__г.

1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект долевого строительства			**Проектная площадь Объекта долевого строительства (кв.м)**	**Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)**	**Общая стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)**
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Этаж	**Проект. номер**	**Тип**	**кв.м.**		

1.2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

1	**2**
Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Гостиница
Назначение	Нежилое
Этажность	14 этажей в т.ч. 1 подземный
Общая площадь	10 664,54 кв.м.
Материал наружных стен	Монолитные железобетонные
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	5

Застройщик: **Участник долевого строительства:**

Генеральный директор

_____Карцев И.В. **_____ФИО**

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ 1-3.2 от «23» декабря 2022 г.

План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства Объекта на плане этажа Объекта

Экспликация помещения №__ Строительные оси (___) (___)		
___ местный номер.		
Номер помещения	Наименование	Площадь кв.м.
Итого:		

План Объекта обуславливает расположение Объекта относительно других объектов на этаже. Расположение и габариты оконных и дверных проемов, вентиляционных каналов и шахт, инженерного и иного оборудования в Объекте, а также направление открывания дверей, расстекловка окон и оконно-балконных блоков, указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Размещение сантехнического оборудования и других приборов (при наличии их на плане) является справочным, фактическое их расположение определяется исполнительной документацией.

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

Застройщик: **Участник долевого строительства:**

Генеральный директор

_____Карцев И.В. **_____ФИО**

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «___» _____ 202___г.

СПЕЦИФИКАЦИЯ
Объекта Долевого строительства

Объект долевого строительства передается со следующей отделкой:

Системы остекления: окна – стеклопакеты. Балкон, лоджия отсутствуют.

Прихожая:

- входная дверь – взломостойкая, с фурнитурой и замком;
- пол – усиленный ламинат, плинтус;
- стены - декоративное покрытие/обои, согласно дизайн-проекту;
- потолок – натяжной потолок, согласно дизайн-проекту;
- электрические выключатели, розеточная группа, осветительные приборы; счетчик потребления электроэнергии.

Санузел:

- дверь - деревянная с фурнитурой и замком;
- пол – керамическая плитка;
- стены – керамическая плитка; потолок - натяжной;
- унитаз,
- душевая кабина со стационарной прозрачной перегородкой;
- раковина и смеситель;
- полотенцесушитель;
- электрические выключатели, розеточная группа, осветительные приборы;
- счетчики потребления холодного и горячего водоснабжения; стояки холодного и горячего водоснабжения.

Гостиная / кухонная зона:

- пол – усиленный ламинат, плинтус;
- стены - декоративное покрытие/обои, согласно дизайн-проекту;
- потолок – натяжной потолок, согласно дизайн-проекту;
- радиаторы отопления;
- электрические выключатели, розеточная группа, осветительные приборы.

Спальная зона:

- дверь – деревянная с фурнитурой и замком;
- пол - усиленный ламинат, плинтус;
- стены - декоративное покрытие/обои, согласно дизайн-проекту;
- потолок – натяжной потолок, согласно дизайн-проекту;
- радиаторы отопления; электрические выключатели, розеточная группа;
- осветительные приборы.

Стороны пришли к соглашению, что описание отделки, материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Нежилого помещения, либо иным недостатком, делающим Нежилое помещение непригодным для использования, и не является нарушением договорных условий.

Застройщик:	**Участник долевого строительства:**
Генеральный директор	
_____Карцев И.В.	**_____ФИО**