

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

_____ Г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Обводный 118», (сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Обводный 118»), ИНН 7841090911, КПП 784101001, местонахождение: 191025, г. Санкт-Петербург, ул. Восстания, д. 6А, лит. А, пом. 4-Н, кабинет 9, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 06.10.2020 года за ОГРН 1207800127930, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Погодина Александра Сергеевича, действующего на основании Доверенности от 29.12.2021 года, удостоверенной Скрынником Вадимом Леонидовичем нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, зарегистрирована в реестре №78/241-н/78-2021-13-1442, с одной стороны, и

Формулировка для 1-го Участника – физического лица

Граждан _____ мтКлиентВсеПаспортДанные, действующий от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуем _____ в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

Формулировка для 2-х Участников – физических лиц

Граждан _____ мтКлиентВсеПаспортДанные и мтКлиентВсеПаспортДанные, действующие от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемые в дальнейшем при отдельном упоминании «Участник 1» и «Участник 2», а при совместном упоминании «Участник», с другой стороны,

Формулировка для Участника - юридического лица:

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

Формулировка для Участника - индивидуального предпринимателя:

Индивидуальный предприниматель _____ (ФИО полностью), зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя по адресу: _____, ОГРНИП _____, именуем _____ в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

Формулировка Участника - несовершеннолетнего от 14 до 18 лет

Граждан _____ (ФИО полностью, дата рождения, место рождения, паспорт (серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения, адрес регистрации), именуем _____ в дальнейшем «Участник», действующий с согласия своего законного представителя – (матери/отца/попечителя, *выбрать нужное*) – граждан _____ (ФИО полностью, дата рождения, место рождения, паспорт (серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения, адрес регистрации), с другой стороны

Формулировка для Участника - несовершеннолетнего от 0 до 14 лет

Граждан _____ (ФИО полностью, дата рождения, место рождения, свидетельство о рождении (серия, номер, кем и когда выдано, адрес регистрации), именуем _____ в дальнейшем «Участник», от имени которого действует законный представитель – (мать/отец/усыновитель/опекун, *выбрать нужное*) – граждан _____ (ФИО полностью, дата рождения, место рождения, паспорт (серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения, адрес регистрации), с другой стороны,

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

Статья 1. Основные понятия и их толкование.

1.1. Застройщик - ООО «Специализированный застройщик «Обводный 118» (ИНН 7841090911, ОГРН 1207800127930), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, соответствующее на момент заключения Договора требованиям Закона №214-ФЗ, имеющее на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 78:32:0750101:1398, общей площадью 18641+/-48 кв.м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 118а, литера П, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – Объекты торговли (торговые центры, торговоразвлекательные центры (комплексы), банковская и страховая деятельность, общественное питание, гостиничное обслуживание, развлекательные мероприятия), и привлекающее денежные средства физических и/или юридических лиц для проектирования и строительства на этом земельном участке Общественно-делового комплекса (объекты торговли, общественного питания, страхового и гостиничного обслуживания, развлечения) в соответствии с проектной документацией и на основании полученного разрешения на строительство. Строительно-монтажные работы и функции заказчика могут производиться Застройщиком

как собственными силами (при наличии оформленной в соответствии с законодательством РФ разрешительной документации), так и путем привлечения третьих лиц, имеющих допуски саморегулируемых организаций на производство соответствующих видов работ.

1.2. «Общественно-деловой комплекс (объекты торговли, общественного питания, страхового и гостиничного обслуживания, развлечения) (далее – «Общественно-деловой комплекс») – строящийся Общественно-деловой комплекс на принадлежащем Застройщику на праве собственности земельном участке по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 118а, литера П, с кадастровым номером 78:32:0750101:1398, общей площадью 18641+/-48 кв.м. (или земельных участках, образованных из данного земельного участка в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела, изменения границ, уменьшения площади, увеличения площади). Указанный в настоящем пункте адрес является адресом земельного участка, на котором проводится строительство Общественно-делового комплекса (строительный адрес). По окончании строительства Общественно-деловому комплексу будет присвоен почтовый (милицейский) адрес.

Основные характеристики Общественно-делового комплекса:

вид: объект торговли, общественного питания, страхового и гостиничного обслуживания, развлечения

назначение: нежилое

количество этажей: 11 этажей

общая площадь: 53 893,3 м²

материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) с навесной вентилируемой фасадной системой

материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон

класс энергоэффективности: высокий (В+)

класс сейсмостойкости: рассчитан на сейсмическое воздействие не более 5 баллов

1.3. Участники долевого строительства – граждане и/или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Общественно-делового комплекса, и у которых в связи с этим возникают права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Общественно-деловом комплексе.

1.4. Объект долевого строительства – нежилое помещение (гостиничный номер), предназначенное для временного пребывания, расположенное в Общественно-деловом комплексе, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Общественно-делового комплекса, имеющее следующие проектные характеристики:

Этаж	Секция	Условный № помещения	Количество частей нежилого помещения	Проектная площадь, кв.м.
1	2	3	4	5
■	■	■	■	■

Площади частей Объекта долевого строительства указаны в Приложении №1 к Договору.

Окончательная площадь Объекта долевого строительства определяются по результатам обмеров кадастровым инженером после ввода Общественно-делового комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства, в эксплуатацию.

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

Участник долевого строительства настоящим гарантирует, что Объект долевого строительства и/или права на Объект долевого строительства приобретаются Участником долевого строительства исключительно в целях личного, домашнего и/или семейного использования, не связанного с осуществлением предпринимательской деятельности.

Стороны пришли к соглашению, что расхождение проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в столбце 5 таблицы п.1.4. настоящего Договора, и площади по данным обмеров кадастровым инженером в размере не более пяти процентов в соответствии с п.п. 2) п. 1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», расхождение проектной и фактической конфигурации и параметров Объекта долевого строительства (и его частей), указанного в Приложении №1 к Договору, являются несущественными изменениями Объекта долевого строительства.

Статья 2. Правовые основания для заключения Договора.

2.1. Основанием для заключения Договора является:

2.1.1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.

2.1.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Застройщик осуществляет строительство Общественно-делового комплекса на основании:

2.2.1. Зарегистрированного права собственности на земельный участок с кадастровым номером 78:32:0750101:1398, общей площадью 18641+/-48 кв.м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 118а, литера П, что подтверждается записью государственной регистрации за №78:32:0750101:1398-78/011/2021-8 от 25.01.2021г. в Едином государственном реестре недвижимости, осуществленной Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в пользу АО «Банк ДОМ.РФ».

2.2.2. Разрешения на строительство от 19.07.2021 г. № 78-001-0143-2021, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2.2.3. Проектной декларации, опубликованной в системе ЕИСЖС в сети Интернет.

Статья 3. Предмет Договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Общественно-деловой комплекс и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Общественно-делового комплекса передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Общественно-делового комплекса.

3.2. Состав Объекта долевого строительства и его характеристики согласованы Сторонами в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации кадастрового инженера после ввода Общественно-делового комплекса в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в п.1.4 и в Приложении № 1 к Договору.

3.3. Планируемый срок ввода в эксплуатацию (окончания строительства) Общественно-делового комплекса – 4 квартал 2023 г.

3.4. Застройщик в срок не позднее **19 октября 2024 года** обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства по Передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), составленному по форме Застройщика.

3.5. Участник долевого строительства обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения сообщения Застройщика о завершении строительства Общественно-делового комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – «Сообщение») или в указанный в Сообщении срок осуществить приемку Объекта долевого строительства и предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, в том числе подписать (при необходимости) составленное по форме Застройщика дополнительное соглашение об уточнении параметров Объекта долевого строительства по результатам обмеров кадастровым инженером, а также подписать и предоставить Застройщику:

- Передаточный акт Объекта долевого строительства, либо
- Требование, предусмотренное п. 4.4.3. Договора.

В случае неисполнения Участником предусмотренной настоящим пунктом обязанности по подписанию Передаточного акта либо направлению требования, указанного в п. 4.4.3. Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное абз. 2 п. 4.1.6. Договора.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно определяет дату направления Участнику долевого строительства Сообщения, но с учетом положений п.4 ст.8 Закона №214-ФЗ.

При этом Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Общественно-делового комплекса), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта долевого строительства, о чем уведомляет Участника долевого строительства в Сообщении. При этом при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором обычный порядок передачи и исполнения обязательств.

Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п. 3.4. Договора, если Сообщение будет надлежащим образом направлено Участнику долевого строительства в указанный в п.4 ст.8 Закона № 214-ФЗ срок (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. 3.4. Договора.

3.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства Общественно-делового комплекса.

3.8. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, устанавливается изготовителем либо составляет 1 (один) год с даты подписания Передаточного акта в случае, если гарантийный срок не установлен их изготовителем.

3.9. Участник долевого строительства приобретает право собственности на переданный ему Объект долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Общественно-делового комплекса, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Общественно-деловой комплекс, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Общественно-делового комплекса объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В случае приобретения Объекта в общую совместную собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:

3.10. Объект долевого строительства подлежит оформлению в общую совместную собственность Участника долевого строительства: _____ ФИО _____ и _____ ФИО _____.

В случае приобретения Объекта в общую долевую собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:

3.10. Объект долевого строительства подлежит оформлению в долевую собственность Участника долевого строительства: ___ / ___ (доля прописью) - _____ ФИО _____, ___ / ___ (доля прописью) - _____ ФИО _____.

Статья 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Организовать за счет средств собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод Общественно-делового комплекса в эксплуатацию в установленный Договором срок.

4.1.2. Обеспечить разработку проектной документации и выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом.

4.1.3. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качество строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика.

4.1.4. Обеспечить приемку работ и ввод Общественно-делового комплекса в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных со строительством Общественно-делового комплекса, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту и обязательным требованиям к проектированию и строительству, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Общественно-делового комплекса.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в сроки и на условиях, предусмотренных п.п. 3.4., 3.5., 4.1.6. Договора, но не ранее выполнения Участником долевого строительства в полном объеме своих обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

4.1.6. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного в п. 3.4. Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия. Сообщение должно быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 3.4. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта о передаче Объекта долевого

строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с абзацем 1 настоящего пункта либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта либо требования к Застройщику, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.7. Выполнить все необходимые действия и предоставить в орган регистрации прав документы для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п. 4.3.7. Договора Договора.

4.1.8. В случае невозможности государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, Стороны обязуются привести положения Договора в соответствие с требованиями органа регистрации прав.

4.1.9. В случае, если строительство Общественно-делового комплекса не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 3.3. Договора срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Стороны согласились, что в этом случае отношения Сторон регулируются п.6.4. Договора.

4.1.10. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Без специального согласования с Участником долевого строительства привлекать к участию в строительстве Общественно-делового комплекса любых физических и/или юридических лиц, выделяя им часть нежилой площади из своей доли в Общественно-деловом комплексе.

4.2.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника долевого строительства.

4.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Общественно-делового комплекса в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

4.2.4. В случае расторжения Договора, с даты его расторжения совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства любым физическим или юридическим лицам.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Внести в порядке долевого участия в строительстве Общественно-делового комплекса денежные средства в предусмотренном ст.5 Договора порядке.

4.3.2. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, демонтаж и возведение перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) без согласования с Застройщиком.

4.3.3 Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Общественно-делового комплекса и его элементы (в том числе любое остекление, установка снаружи Общественно-делового комплекса любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Общественно-делового комплекса, без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей Общественно-деловой комплекс организацией.

4.3.4. После ввода Общественно-делового комплекса в эксплуатацию и одновременно с подписанием Передаточного акта Объекта долевого строительства заключить по форме и тарифам (стоимости) эксплуатирующей организации (управляющей компании), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Общественно-делового комплекса и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией,

предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и эксплуатации Общественно-делового комплекса.

4.3.5. Участник долевого строительства, получивший Сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Общественно-делового комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения указанного Сообщения, если иной срок не указан в Сообщении.

4.3.6. Не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика и принадлежащих Застройщику, либо используемых им объектов исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.).

4.3.7. При подписании Договора предоставить Застройщику все необходимые от Участника долевого строительства документы для государственной регистрации Договора.

4.3.8. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.3.9. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты по коммунальным платежам, обслуживанию и эксплуатации соразмерно площади Объекта долевого строительства за период с даты ввода Общественно-делового комплекса в эксплуатацию и до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком, безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

4.3.10. Не позднее чем в течение десяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика, но не ранее подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства либо составления одностороннего Передаточного акта, направить в уполномоченный государственный орган регистрации прав все необходимые и достаточные документы для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, и предоставить Застройщику копию расписки указанного выше государственного органа в получении документов на государственную регистрацию, с указанием адреса конкретного структурного подразделения, в которое были направлены документы.

Стороны пришли к соглашению о том, что прекращение Договора его надлежащим исполнением (с момента подписания Передаточного акта) не освобождает Участника долевого строительства от исполнения предусмотренной настоящим пунктом обязанности.

4.3.11. Подписать Передаточный акт в сроки, в порядке и на предусмотренных Договором условиях, не ранее исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств (в том числе финансовых) по Договору.

При наличии у Участника долевого строительства замечаний к Объекту долевого строительства, связанных с его отделкой и/или комплектацией, Стороны вправе одновременно с Передаточным актом подписать Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к отделке и/или комплектации Объекта долевого строительства.

Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в Протоколе замечаний, и направить Участнику долевого строительства информацию о реальных сроках устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Объекта долевого строительства.

При одновременном подписании Передаточного акта и Протокола замечаний, Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний.

4.3.12. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика по вопросу заключения дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора, в установленные обращением сроки.

4.3.13. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта.

4.3.14. При осуществлении платежа, предусмотренного п.5.1. Договора, Участник долевого строительства обязуется указывать следующее назначение платежа:

«Оплата по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ года, НДС не облагается»;

в случае осуществления платежа, предусмотренного п. 5.1 Договора, третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа:

«Оплата за Участника долевого строительства: _____ – по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ года, НДС не облагается.»

При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка), Участник долевого строительства несет самостоятельно.

4.3.15. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Общественно-делового комплекса, со дня подписания с Застройщиком Передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 4.1.6. настоящего Договора.

4.3.16. Нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Общественно-делового комплекса, на оплату коммунальных услуг с момента подписания Передаточного акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 4.1.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Участником долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

4.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с соблюдением условий, предусмотренных ст.6 Договора.

4.4.2. После регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществлять перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами РФ, при этом Застройщик не несет ответственности за технические и конструктивные дефекты Объекта долевого строительства в целом, если Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства были изменены существующие на момент ввода Общественно-делового комплекса в эксплуатацию его характеристики.

4.4.3. Потребовать от Застройщика либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо соразмерного уменьшения цены договора, либо возмещения расходов на устранение недостатков, в каждом из следующих случаев:

4.4.3.1. если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

4.4.3.2. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

4.4.3.3. если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

4.4.4. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 4.4.3. требование составляется только при наступлении указанных в п.п.4.4.3.1-4.4.3.3 Договора обстоятельств, за исключением замечаний непосредственно к отделке и/или комплектации Объекта долевого строительства, и:

- подписывается Участником долевого строительства лично либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков. При этом, Стороны пришли к соглашению, что данный срок будет составлять не менее 20 (двадцати) и не более 45 (сорока пяти) календарных дней;

При несоблюдении, указанных в настоящем пункте, условий, требование, указанное в п.4.4.3. договора, считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

4.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае выявления Участником долевого строительства отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований при приемке Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе потребовать исполнения исключительно пп.1) п.2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.6. До рассмотрения Застройщиком в предусмотренном Договором порядке предъявленного Участником долевого строительства требования, указанного в п. 4.4.3. Договора, Участник долевого строительства не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Федерального закона №

214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.7. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть перечислены в нотариально удостоверенной доверенности.

Статья 5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства составляет _____ (_____) рублей. Данная сумма НДС не облагается. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства до ввода Объекта в эксплуатацию путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу в порядке и сроки, предусмотренные в п. 5.3. настоящего Договора.

Цена Договора подлежит изменению в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером площадь Объекта долевого строительства (указанная по данным обмеров кадастрового инженера) изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в столбце 5 таблицы п.1.4. настоящего Договора, более чем на один кв.м.

При этом сумма доплаты Участником долевого строительства денежных средств либо сумма возврата Застройщиком денежных средств определяется исходя из произведения разницы площади Объекта долевого строительства, указанной по данным обмеров кадастровым инженером, и проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в столбце 5 таблицы п.1.4. настоящего Договора, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рублей.

В случае увеличения площади Объекта долевого строительства более чем на один кв.м., Участник долевого строительства обязан внести дополнительно Застройщику на его расчетный счет денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к Договору и его государственной регистрации.

В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства более чем на один кв.м., Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к Договору и его государственной регистрации.

При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в настоящем пункте, при составлении и подписании дополнительного соглашения к настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что вправе отразить изменение площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером и Цены Договора непосредственно в Передаточном акте, в том числе составленном в одностороннем порядке.

Указанная в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной, изменению не подлежит и применяется Сторонами исключительно в целях исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

Цена Договора также подлежит изменению в случае изменения проектных характеристик Объекта долевого строительства, в том числе его проектной площади, указанной в столбце 5 таблицы п.1.4. настоящего Договора, в результате внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию до ввода в эксплуатацию Общественно-делового комплекса. В указанном случае Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к Договору с указанием актуальных проектных характеристик Объекта долевого строительства, новой Цены Договора и порядком доплаты или возврата денежных средств. При необходимости Стороны обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение к договору счета эскроу.

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

5.2. Денежные средства Участника долевого строительства, оплаченные Застройщику в счет Цены Договора, указанной в п. 5.1. Договора, расходуются Застройщиком по целевому назначению в виде возмещения пропорционально доле участия Участника долевого строительства всех расходов, необходимых для строительства (создания) Общественно-делового комплекса, в том числе включая, но не ограничиваясь: расходов на приобретение имущественных прав на землю (в том числе в виде приобретения владения юридическими лицами, обладающими такими правами на землю и последующей их докапитализацией при необходимости), расходов на содержание службы Застройщика (включая привлеченного технического заказчика) как заказчика проектирования и строительства Общественно-делового комплекса, административно-управленческие расходы, расходы по приведению земельных участков под застройку в состояние, пригодное для строительства, на снос зданий и сооружений, включая компенсацию собственникам, расходы по смене вида разрешённого использования, уплате аренды земли, земельного налога, налога на имущество и иных налогов и сборов, по строительству внешних инженерных сетей и иных

объектов инженерной инфраструктуры, социальной инфраструктуры, расходы по присоединению и подключению Общественно-делового комплекса к внешним источникам инженерного обеспечения, расходы по вырубке зеленых насаждений, расположенных в пятне застройки, прочие подготовительные расходы, расходы по разработке необходимой градостроительной документации, по проектированию и строительству Общественно-делового комплекса, по вводу Общественно-делового комплекса в эксплуатацию, расходы, связанные с эксплуатацией Общественно-делового комплекса, расходы по содержанию земельного участка, по оплате коммунальных услуг, предоставляемых электро-, тепло-, водоснабжающими организациями до момента перезаключения договоров с данными организациями эксплуатирующей или управляющей организацией на постоянной основе, расходы по технической инвентаризации и паспортизации Общественно-делового комплекса, а также расходы на оплату аудиторских, юридических, консультационных, риэлтерских, и иных услуг, на рекламу и маркетинг, на погашение любых долговых обязательств и процентов по ним, в том числе и ранее направленных на нужды инвестирования, проектирования и строительства Общественно-делового комплекса, иные аналогичные расходы.

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

Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование денежных средств, указанных в п. 5.1 Договора, Застройщиком определяется пропорционально привлеченным денежным средствам Участника долевого строительства. В результате у Застройщика может образоваться экономия, которая остаётся в его распоряжении.

5.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу, открываемый в АО «Банк «ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом (далее – «Счет эскроу»), с учетом следующего:

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

- Депонент: _____;

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

- Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Обводный 118», ИНН 7841090911, КПП 784101001;

- Срок условного депонирования: 28 июня 2024 года.

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить трехсторонний Договор счета эскроу в соответствии с Условиями открытия и совершения операций по счетам эскроу в АО «Банк ДОМ.РФ» в рамках проведения расчетов за приобретаемое недвижимое имущество в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» открытым для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, разработанных АО «Банк «ДОМ.РФ», размещенных на официальном интернет-сайте АО «Банк «ДОМ.РФ» по адресу <https://domrfbank.ru/escrow/> (далее – Условия). Эскроу-агент вправе отказать Депоненту в заключении договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным пунктом 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

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

5.3.1. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику денежные средства в счет уплаты Цены Договора в сроки, установленные в Графике внесения платежей, утвержденному Сторонами в

Приложении №2 к Договору. Срок оплаты, установленный в Приложении №2 не должен превышать срок ввода Объекта в эксплуатацию установленного пунктом 3.3. Договора.

5.3.2. Денежные средства должны оплачиваться в рублях, в размере, сроки и в порядке, указанные в п. 5.1, 5.3. Договора. Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 5.1. Договора, на Счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации Договора).

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

Статья 6. Особые условия

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

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

Участник долевого строительства 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 долевого строительства, 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.).

Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо, в соответствии с ч. 3 ст. 11 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При этом Участник долевого строительства не вправе распоряжаться получаемыми по настоящему Договору имущественными правами на Объект долевого строительства (в том числе, заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект долевого строительства, а предметом – отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем имущественных прав на Объект долевого строительства третьим (физическим и юридическим) лицам) без получения письменного согласования Застройщика на такое распоряжение.

6.2. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, преимущественное право на приобретение прав (требований) Участника долевого строительства за цену и на условиях предложенных им третьему лицу имеет Застройщик или аффилированные с ним лица.

Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику письменное уведомление о своем намерении совершить уступку прав (требования) третьему лицу с указанием стоимости уступки прав и других существенных условий сделки не позднее чем за три рабочих дня до планируемой даты сделки.

6.3. Передачу Договора для государственной регистрации осуществляет Застройщик при условии предоставления ему Участником долевого строительства соответствующей нотариально удостоверенной доверенности и других, необходимых для этого документов.

6.4. Сроки завершения строительства и ввода Öffentlich-делового комплекса в эксплуатацию также могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию не влечет изменения сроков передачи Объекта долевого строительства, согласованных в Договоре. Также безусловным, уважительным основанием для переноса

Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Öffentlichно-делового комплекса в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

Стороны согласились, что Застройщик не несет ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Öffentlichно-делового комплекса в эксплуатацию, в том числе в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

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

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

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

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

Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать в установленном порядке построенные с использованием средств Участника долевого строительства объекты социальной инфраструктуры в собственность города Санкт-Петербурга или Муниципального образования по месту нахождения объектов социальной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации и использованию по назначению.

6.7. Все вопросы, не урегулированные Сторонами в Договоре, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.8. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем переговоров. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров, вытекающих из отношений по Договору, все искивые требования Сторон друг к другу рассматриваются в суде в соответствии с действующим законодательством.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение тридцати календарных дней с даты получения претензии.

6.9. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) банку земельных участков, на которых осуществляется строительство Öffentlichно-делового комплекса, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Öffentlichно-делового комплекса, в состав которого входит Объект долевого строительства. В случае необходимости Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие, предусмотренное настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

6.10. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) и иных необходимых действий по земельным участкам, на которых осуществляется строительство Öffentlichно-делового комплекса, в соответствии со схемой расположения земельных участков по усмотрению Застройщика, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации прав в отношении вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости. 6.11. 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. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Передаточный акт Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства,

в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного Договором, или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

6.12. Участник долевого строительства даёт Застройщику свое согласие и признает его право на изменение проектной документации в части увеличения/уменьшения площади Общественно-делового комплекса, изменения проектных решений части Общественно-делового комплекса или полностью, изменений иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Общественно-делового комплекса, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации Общественно-делового комплекса, получением 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. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к возникновению оснований для расторжения Договора со стороны Участника долевого строительства, а также не приводят к изменению Цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных в п. 5.1 Договора.

Участник долевого строительства обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые будут официально публиковаться Застройщиком в проектной декларации и иной обязательной к размещению документации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

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

6.13. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства.

Статья 7. Ответственность Сторон

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

7.2. В целях соблюдения норм Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Стороны пришли к соглашению о том, что в случае поступления денежных средств в оплату Договора на счет эскроу ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

В целях соблюдения норм Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора, такие денежные средства подлежат возврату

Участнику долевого строительства. При этом Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику расходы (комиссия за перечисление денежных средств). в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

7.3. Стороны подписанием настоящего Договора подтверждают, что в соответствии с требованиями ст. 13.3. Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции» принимают все возможные меры по предупреждению коррупции, в том числе при исполнении настоящего Договора. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники (в случае наличия таковых) не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или достичь иные неправомерные цели. Стороны отказываются от стимулирования каким-либо образом работников друг друга, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, безвозмездного выполнения в их адрес работ (услуг) и другими, не поименованными здесь способами, ставящими работника в определенную зависимость и направленным на обеспечение выполнения этим работником каких-либо действий в пользу стимулирующей его стороны. В случае возникновения у одной из Сторон подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта, указанная Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты и/или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта любой из Сторон, аффилированными лицами, работниками или посредниками. Сторона, нарушившая обязательства по соблюдению требований, предусмотренных настоящим пунктом, несёт ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и Договором.

Статья 8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, взятых на себя по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая свои обязательства полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения, эмбарго, изменения в законодательстве, вновь изданные акты и/или решения органов государственной власти или органов местного самоуправления, решения градостроительно-земельной комиссии, действия/ бездействие органов государственной власти или органов местного самоуправления, препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств, и другие события, попадающие под понятие непреодолимой силы.

8.3. При наступлении указанных в п. 8.2. Договора обстоятельств Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения её обязательств, должна в течение десяти рабочих дней известить о них в письменном виде другую Сторону с представлением доказательств наступления обстоятельств непреодолимой силы.

8.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 8.2. Договора срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

8.5. Если наступившие обстоятельства, указанные в п. 8.2. Договор, и их последствия продолжают действовать более трех месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора либо его расторжения.

Статья 9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, скреплены печатями, подписаны Сторонами или полномочными представителями Сторон, соответствуют применимым законодательным и иным нормативным актам.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

9.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п.1., п.3. ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.5. В случае отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, установленным Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

С даты прекращения Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства).

9.6. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства не по основаниям, установленным Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Договор будет считаться расторгнутым при условии подписания Сторонами соглашения о расторжении Договора и оплаты (возмещения) Застройщику понесенных им убытков в соответствии со ст.32 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей». При этом Стороны согласовали, что размер таких убытков определяется исходя из стоимости затрат Застройщика связанных с заключением настоящего Договора, в том числе затрат по выплате комиссионного (агентского) вознаграждения агентам, оказавшим Застройщику услугу по организации заключения договора долевого участия в отношении Объекта с Участником долевого строительства, но не более 10 % от цены Договора. Денежные средства, полученные Застройщиком по настоящему Договору, с учетом удержания суммы убытков подлежат возврату в порядке и сроки, установленные в соглашении о расторжении Договора.

9.7. В случае отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, установленным Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. При этом Участник долевого строительства возмещает Застройщику понесенные им убытки. Стороны согласовали, что размер таких убытков определяется исходя из стоимости фактически понесенных расходов Застройщика, связанных с заключением настоящего Договора, в том числе затрат по выплате комиссионного (агентского) вознаграждения агентам, оказавшим Застройщику услугу по организации заключения договора долевого участия в отношении Объекта долевого строительства с Участником долевого строительства. Суммы фактически понесенных Застройщиком расходов, а также неустойки (штрафы и пени), подлежащие уплате Участником долевого строительства, уплачиваются по требованию Застройщика только после возврата Застройщиком денежных средств.

Статья 10. Срок действия Договора

10.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в государственных органах регистрации прав, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

Статья 11. Заключительные положения

11.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга, при этом Участник долевого строительства уведомляет Застройщика по адресу, указанному в Договоре, а Застройщик осуществляет уведомление Участника долевого строительства через опубликование соответствующей общедоступной информации в системе ЕИСЖС (наш.дом.рф). Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, почтовые уведомления, сделанные Сторонами друг другу, считаются полученными адресатами по истечении 20 (Двадцати) календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 12 Договора.

Стороны пришли к соглашению о том, что, если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или Договором, уведомления Застройщиком Участника долевого строительства осуществляются через опубликование соответствующей общедоступной информации в системе ЕИСЖС (наш.дом.рф) без направления Участнику долевого строительства каких-либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

11.2. Все Приложения и дополнения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

11.3. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

Все вопросы, не урегулированные Договором, будут разрешаться Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Общественно-делового комплекса, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

11.5. Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией по строительству Общественно-делового комплекса.

Стороны соглашаются, что информация, представленная в различных рекламных материалах на информационных площадках, связанных со строительством Общественно делового комплекса, не является частью утвержденной проектной документации, опубликованной Застройщиком в установленном порядке.

11.6. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Федеральному закону №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также иным нормативно-правовым актам, регулирующих правоотношения Сторон по Договору, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.

11.7 При подписании настоящего Договора Участник выражает свое согласие на обработку Застройщиком его персональных данных, указанных в п.12. настоящего Договора, в том числе с использованием средств автоматизации, его персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование и передачу в целях исполнения договорных обязательств. Согласие Участника на обработку персональных данных действует в течение всего срока действия Договора, а также в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения действия настоящего Договора, с правом отзыва путем направления письменного уведомления в адрес Застройщика, указанного в п.12. настоящего Договора.

11.8. Стороны пришли к соглашению о том, что если в тексте Договора будут выявлены технические ошибки и/или опечатки, Стороны при их толковании будут исходить из здравого смысла с учетом цели Договора и содержания других положений Договора.

11.9. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства и один - для уполномоченного органа регистрации прав.

Приложения:

Приложение №1 – Характеристики и план Объекта долевого строительства

Приложение №2 – График платежей.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

ООО «Специализированный застройщик

«Обводный 118»

ОГРН 1207800127930

ИНН 7841090911 КПП 784101001

Адрес месторасположения: 191025, г. Санкт-

Петербург, ул. Восстания, д. 6А, лит. А,

пом. 4-Н, кабинет 9
e-mail: Obvodnyi@formcity.ru
р/с 40702810000590060547
АО «Банк ДОМ.РФ»
к/с 30101810345250000266
БИК 044525266

в лице

Погодина Александра Сергеевича
по Доверенности от 29.12.2021
в реестре №78/241-н/78-2021-13-1442

_____/А.С. Погодин/

М.П.

**Характеристики и план
Объекта долевого строительства**

Объект долевого строительства - нежилое помещение (гостиничный номер), предназначенный для временного пребывания, расположенное в Общественно-деловом комплексе, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Общественно-делового комплекса имеющий следующие проектные характеристики:

Этаж	Секция	Условный № помещения	Количество частей нежилого помещения	Проектная площадь, кв.м. (без учета площади террасы)
1	2	3	4	5
■	■	■	■	■

В Объекте долевого строительства осуществляется следующая отделка:

Санузел
1. Полы. Отделка плиткой
2. Потолок. Отделка с окончным оборудование
3. Дверь деревянная/мдф с фурнитурой
4. Стены. Отделка плиткой
5. Раковина
6. Унитаз
7. Смесители
Помещение
1. Пол. Кварцвиниловая плитка
2. Стены. Обои
3. Потолок подшивной с окончным оборудованием
4. Окна. Стеклопакеты с ПФХ подоконником
5. Розетки электр.
6. Выключатели электр.

Застройщик имеет право использовать как указанные материалы, так и иные сходные по типу и качеству материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

**ООО «Специализированный застройщик
«Обводный 118»**
ОГРН 1207800127930
ИНН 7841090911 КПП 784101001
Адрес месторасположения: 191025, г. Санкт-
Петербург, ул. Восстания, д. 6А, лит. А,
пом. 4-Н, кабинет 9
e-mail: Obvodnyi@formcity.ru
р/с 40702810000590060547
АО «Банк ДОМ.РФ»
к/с 30101810345250000266
БИК 044525266

в лице

Погодина Александра Сергеевича
по Доверенности от 29.12.2021
в реестре №78/241-н/78-2021-13-1442

_____/А.С. Погодин/
м.п.

Сумма денежных средств, руб.	Дата, до наступления которой (включительно) на Счет эскроу должны быть перечислены денежные.

«Застройщик»

**ООО «Специализированный застройщик
«Обводный 118»**
ОГРН 1207800127930
ИНН 7841090911 КПП 784101001
Адрес месторасположения: 191025, г. Санкт-
Петербург, ул. Восстания, д. 6А, лит. А,
пом. 4-Н, кабинет 9
e-mail: Obvodnyi@formcity.ru
р/с 40702810000590060547
АО «Банк ДОМ.РФ»
к/с 30101810345250000266
БИК 044525266

в лице

Погодина Александра Сергеевича
по Доверенности от 29.12.2021
в реестре №78/241-н/78-2021-13-1442

_____/А.С. Погодин/
м.п.

«Участник долевого строительства»

_____/_____/

Застройщик

в лице

Погодина Александра Сергеевича

по Доверенности от 29.12.2021

в реестре №78/241-н/78-2021-13-1442

_____/А.С. Погодин/

М.П.

Участник долевого строительства

_____/_____/