

**Договор  
участия в долевом строительстве  
№ [●]**

Санкт-Петербург

«[●]» [●] 202[●] г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Резиденция Рощино»,** адрес юридического лица: 197229, г. Санкт-Петербург, пр-кт Лахтинский, д. 85, к. 2, литер А, помещ. 216, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 03 августа 2020 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1207800095513, ИНН 7814778868, КПП 781401001, в лице Генерального директора Гончарова Александра Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

[**Фамилия Имя Отчество**], [ДД.ММ.ГГГГ] года рождения, место рождения: [●], гражданство: Российская Федерация, пол [мужской/женский], паспорт [серия и номер], выдан [кем], дата выдачи: [ДД.ММ.ГГГГ], код подразделения: [●], адрес регистрации: [●], далее по тексту **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – **Договор**) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и с привлечением других лиц, на земельном участке с кадастровым номером 47:01:0701001:89, площадью 89 754 кв. м, по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Рощинское городское поселение, городской поселок Рощино, ул. Пионерская, д. 2 (далее по тексту – **Земельный участок**) построить объект капитального строительства – **«Санаторий»** (далее по тексту – **Объект**) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства с характеристиками, определенными в п. 1.2 Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

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

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

Объектом долевого строительства по Договору является нежилое помещение, предназначенное для временного проживания, в **корпусе** [●] – апартамент в Объекте, характеристики которого указаны в п. 1.2 Договора (далее по тексту – **Апартамент**), а также общее имущество в Объекте, входящее в состав данного Объекта и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Апартамент не является объектом производственного назначения и не будет использован в качестве объекта производственного назначения.

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

Строительные оси	Проектный №	Кол-во комнат	Этаж	Жилая площадь, кв. м.	Кухня, кв.м.	Площадь помещений вспомогательного использования, кв. м.	Проектная общая площадь, кв. м.	Проектная приведённая площадь, кв. м
1	2	3	4	6	7	8	10	11
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]

**Примечание:**

В настоящем пункте и в Договоре в целом под **Проектной общей площадью** понимается площадь Апартамента, определенная в соответствии с проектной документацией, состоящая из суммы площадей всех частей Апартамента, включая площадь помещений вспомогательного использования и площадь лоджий, веранд, балконов, террас без понижающего коэффициента.

В настоящем пункте и в Договоре в целом под **Проектной приведённой площадью** понимается площадь Апартамента, определенная в соответствии с проектной документацией, состоящая из суммы площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования) без понижающего коэффициента и площади лоджий, балконов, террас и веранд с понижающим коэффициентом в размере 0,3 (ноль целых три десятых).

План Апартамента (Приложение № 1 к Договору) используется исключительно для целей отображения места расположения Апартамента на плане этажа в составе Объекта. Стороны согласовали, что на Плане Апартамента не подлежит отображению действительное (в масштабе) расположение оконных и дверных проемов,

перегородок, а также не подлежит отображению действительное отображение инженерных систем и сетей. План Апартамента не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п. В процессе строительства Объекта параметры Апартамента и его частей по сравнению с Планом Апартамента неизбежно будут изменены. В частности, Стороны допускают, что площадь любых отдельных частей Апартамента, в т.ч. террасы (при наличии), может быть уменьшена или увеличена, в т.ч. за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей Апартамента по результатам рабочего проектирования или в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Указанные выше изменения параметров Апартамента считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Апартамента и существенным изменением размеров Апартамента) и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

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

1.3. Строительная готовность и техническое состояние Апартамента, передаваемого Участнику долевого строительства по настоящему Договору, определены в Приложении № 3 к Договору, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

1.4. На момент заключения Договора Застройщик вправе привлекать денежные средства для строительства Объекта на основании следующего:

а) Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 04.12.2020, номер и дата государственной регистрации права: № 47:01:0701001:89-47/050/2020-2 от 22.12.2020; Земельный участок находится в ипотеке в пользу ПАО Сбербанк по договору ипотеки № 380B00HAUMF/ДИ-1 от 25.05.2023, номер и дата государственной регистрации: № 47:01:0701001:89-47/061/2023-3 от 06.06.2023;

б) Застройщиком получено Разрешение на строительство № 47-RU47505106-084K-2021 от 06 августа 2021 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, в редакции Решения о внесении изменений в разрешение на строительство от 16 марта 2022 года, принятого Председателем комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области (далее – **Разрешение на строительство**);

в) проектная декларация с внесенными в нее изменениями, содержащая информацию о Застройщике и информацию об Объекте, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>;

г) в соответствии с договором залога имущественных прав № 380B00HVKMF /ДЗИП-1 от 22.06.2023, заключенным между Застройщиком (Залогодатель) и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (Залогодержатель), Залогодатель передал в залог Залогодержателю следующие имущественные права (требования):

- право (требование) на строящиеся площади Объекта с залогом недвижимого имущества, возникающего в будущем: номера, общей площадью не менее 46 199,04 кв. м., расположенные по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Рошинское городское поселение, городской поселок Рошино, ул. Пионерская, д.2;

- права (требования) на строящиеся площади Объекта с залогом недвижимого имущества, возникающего в будущем: коммерческие площади общей площадью не менее 4 435,8 кв. м., расположенные по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Рошинское городское поселение, городской поселок Рошино, ул. Пионерская, д.2;

- права (требования) на строящиеся площади Объекта с залогом недвижимого имущества, возникающего в будущем: машино-места в количестве не менее 304 штук., расположенные по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Рошинское городское поселение, городской поселок Рошино, ул. Пионерская, д.2;

- права (требования) на строящиеся площади Объекта с залогом недвижимого имущества, возникающего в будущем: помещения свободного назначения; Общая площадь, кв. м: 643,82, расположенные по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Рошинское городское поселение, городской поселок Рошино, ул. Пионерская, д.2;

- права (требования) на строящиеся площади Объекта с залогом недвижимого имущества, возникающего в будущем: внутриплощадочные инженерные сети; Общая площадь, кв. м: н/д; Количество (квартир/машиномест/помещений): 1, расположенные по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Рошинское городское поселение, городской поселок Рошино, ул. Пионерская, д.2.

1.5. Отношения между Сторонами по заключению и исполнению Договора регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ). Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства предоставление всех гарантий и выполнение условий, установленных Законом № 214-ФЗ.

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

1.7. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – IV квартал 2026 года. Датой ввода Объекта в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.8. Застройщик передает Участнику долевого строительства право собственности на земельный участок, пропорционально площади передаваемого объекта недвижимости.

## 2. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

2.2. **Срок передачи Апартамента – не позднее «31» марта 2027 года.** Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства (Апартамента), но не ранее дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, общая площадь Апартамента по результатам проведения кадастровых работ может отличаться от указанной в п. 1.2 Договора, и это не будет считаться нарушением условий Договора и существенным изменением размера Апартамента, указанного в п. 1.2 Договора. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Апартамента отклонение фактической общей площади Апартамента по результатам кадастровых работ, от общей площади Апартамента, указанной в п. 1.2 Договора, в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону.

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

Наличие между Сторонами спора о площади Апартамента не является основанием для отказа от приемки Апартамента и подписания акта приема-передачи Апартамента.

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

2.5. Состав общего имущества в Объекте указан в проектной декларации и не включает в себя следующие объекты:

- встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные нежилые помещения в Объекте, в том числе, но не исключая апартаменты, бассейн, СПА, Медицинский центр, Эстетический центр, Административно-бытовые помещения при медицинском центре, Кофе-зона, Ресторан, Конференц-зал (офис), офисные помещения;

- Наземная автостоянка (Гараж), в том числе машино-места, нежилые помещения наземной автостоянки (Гаража);

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

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

Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Объекте Участника долевого строительства пропорциональна размеру площади Апартамента, указанному в п. 1.2 Договора.

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

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

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

2.7.3. на образование новых земельных участков из Земельного участка (в том числе в результате его раздела). При этом, на одном из образуемых земельных участков в соответствие с проектной документацией будет продолжаться строительство Объекта. На другом земельном участке (других земельных участках) будет

осуществляться иная деятельность в соответствии с утвержденной в установленном порядке уполномоченными органами государственной власти градостроительной документацией (правила землепользования и застройки, документация по планировке территории, разрешение на строительство и т.п.);

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

2.8. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Апартамент, надлежащего управления и эксплуатации Апартамента, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность 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, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организаций, осуществляющей управление и эксплуатацию Апартамента, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Участник долевого строительства согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом Застройщик гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

2.8.1. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства (Объекта), о проектных характеристиках Апартамента в полном объеме.

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

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

Цена Договора определяется как произведение Проектной приведённой площади Апартамента, указанной в п. 1.2 Договора, и цены одного квадратного метра Проектной приведённой площади Апартамента.

По взаимной договоренности Сторон цена одного квадратного метра Проектной приведённой площади Апартамента равна [●] ([●]) рублей 00 копеек.

3.2. Цена Договора может быть изменена в случае, предусмотренном п. 3.6 Договора.

3.3. Уплата Участником долевого строительства Цены договора производится в соответствии с п. 2 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ до ввода в эксплуатацию Объекта путем внесения Участником долевого строительства (далее по тексту также именуемому Депонент) Цены договора, указанной в п. 3.1 Договора, на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк). Место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, (далее по тексту также – «Эскроу-агент» или «Банк») для учета и блокирования денежных средств Участника долевого строительства, являющегося владельцем счета, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом (далее – «Счет эскроу») в порядке, установленном п. 3.5 Договора, с учетом следующего:

– Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк) (Банк). Место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес

электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских

- Депонент: Участник долевого строительства;
- Бенефициар: Застройщик;
- Объект долевого строительства: нежилое помещение (Апартамент), сведения о котором указаны в п.1.2. Договора;
- Депонируемая сумма: согласно п. 3.1 Договора.

3.4. Внесение Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу производится в порядке и сроки, определенные в Приложении № 2 к Договору. Участник долевого строительства открывает Счет эскроу в Эскроу-агенте в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

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

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

Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застройщик и Участник долевого строительства предлагают заключить Договор счета эскроу в соответствии с Индивидуальными условиями договора счета эскроу и настоящим Договором.

В целях заключения договора счета эскроу (Индивидуальных условий договора счета эскроу) между Застройщиком (Бенефициаром), Банком и Участником долевого строительства (Депонентом) Застройщик направляет в Банк следующие документы и информацию:

- данные уполномоченного лица, которое будет подписывать от имени Застройщика договор счета эскроу, а также документ(ы), подтверждающий(ие) его полномочия на подписание договора счета эскроу,
- заполненные Застройщиком и подписанные уполномоченным лицом Застройщика Индивидуальные условия договора счета эскроу.

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Индивидуальными условиями договора счета эскроу и Соглашением о взаимодействии № 4141, заключенным 19 июля 2023 года между Застройщиком и Банком.

3.6. Цена Договора подлежит изменению в случае увеличения или уменьшения Фактической приведённой площади Апартамента, передаваемого Участнику долевого строительства, по результатам проведения кадастровых работ в отношении Объекта, более чем на 5% (пять процентов) от Проектной приведённой площади Апартамента, указанного в п. 1.2 Договора. При этом окончательная Цена Договора указывается Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 5.2.2 Договора, и акте приема-передачи Апартамента. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении Цены Договора не требуется.

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

#### **Примечание:**

В настоящем пункте и в Договоре в целом под **Фактической приведенной площадью** понимается площадь Апартамента, состоящая из суммы площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования) без понижающего коэффициента и площади лоджий, балконов, террас и веранд с понижающим коэффициентом в размере 0,3 (ноль целых три десятых), которая определяется по результатам проведения кадастровых работ в отношении Объекта.

3.7. На основании ст. 69.1, 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у банка, предоставившего Участнику долевого строительства кредит на приобретение Апартамента, наименование и реквизиты которого указаны в Приложении № 2 к Договору (далее – «**Ипотечный банк**»), с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по кредитному договору, указанному в Приложении № 2 к Договору (далее – «**Кредитный договор**»). Залогодержателем по данному залогу будет являться Ипотечный банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

3.8. На основании ст. 69.1, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Апартамент находится в силу закона в залоге у Ипотечного банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Ипотечным банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Ипотечный банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

3.9. Последующая ипотека, уступка прав требования могут быть осуществлены только с письменного согласия Ипотечного банка.

#### **4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

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

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

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

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

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

#### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

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

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

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

5.1.4. Участник долевого строительства обязан в пятнадцатидневный срок письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора.

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

Государственная регистрация права собственности на Апартамент осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет. Участник долевого строительства вправе заключить договор на оказание услуг по государственной регистрации права собственности на Апартамент с Агентом на подачу и получение пакета документов в регистрирующем органе.

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

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

а) Застройщик письменно не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2 Договора, ценным письмом с описью вложения сообщает Участнику долевого строительства о завершении строительства

Объекта, готовности Апартамента к передаче и необходимости принятия Апартамента в порядке, установленном настоящим Договором.

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

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

в) Участник долевого строительства в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента получения сообщения, указанного в подп. «а» п. 5.1.7 Договора, осуществляет осмотр Апартамента на предмет его соответствия параметрам, указанным в пунктах 1.2, 1.3 Договора.

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

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

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

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

5.1.9. В случае увеличения Цены Договора, указанной в абз. 1 п. 3.1 Договора, если по результатам проведения кадастровых работ Фактическая приведённая площадь Апартамента будет больше Проектной приведённой площади Апартамента, указанной в п. 1.2 Договора, более чем на 5% (Пять процентов), Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику до подписания акта приема-передачи Апартамента недостающую сумму в соответствии с п. 3.6 Договора.

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

5.1.11. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Апартамента только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. В случае перевода долга на нового участника долевого строительства Участник долевого строительства обязан получить согласие Застройщика (кредитора) до заключения договора уступки права требования; при отсутствии такого согласия перевод долга и уступка права требования считаются ничтожными. За оказанные организацией, оказывающей Застройщику услуги по юридическому сопровождению сделки, составление необходимых документов, подготовку и подачу на государственную регистрацию пакета документов, необходимого и достаточного для государственной регистрации договора уступки права требования, подачи документов в регистрирующий орган и их получение Участник долевого строительства обязуется уплатить вышеуказанной организации сумму в размере 3% (три процента) от Цены договора, установленной п. 3.1 Договора, но не более 50 000,00 рублей. Уступка права требования по Договору совершается в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ленинградской области, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

5.1.12. В случае обнаружения недостатков при приемке Апартамента Участник долевого строительства обязан немедленно заявить об этом Застройщику.

В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Апартамента (т.е. с момента подписания Передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта) выявил

недостатки Апартамента, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Апартамент для целей установления факта и исследования причин образования недостатка.

Если Апартамент не соответствует требованиям, указанным в п. 1.2. и Приложении №3 к настоящего Договора, и Сторонами составлен Акт осмотра указанием несоответствий (недостатков), Стороны договорились, что Участник долевого строительства согласно ч.2. ст. 7 Закона № 214-ФЗ вправе требовать:

а) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в Акте осмотра Сторонами.

б) соразмерного уменьшения цены Договора;

в) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае, если по выбору Участника долевого строительства Застройщик принимает на себя обязательство безвозмездно устраниТЬ выявленные недостатки, Стороны составляют акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (сорок пять) календарных дней.

## 5.2. Права и обязанности Застройщика:

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

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

– уведомление о завершении строительства Объекта и о готовности Апартамента к передаче;

– сроки начала передачи и принятия Апартамента, определенные в соответствии с подп. «в» и «г» п. 5.1.7 Договора;

– предупреждение Участника долевого строительства о необходимости принятия Апартамента и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных **Законом № 214-ФЗ** и подп. «д» п. 5.1.7 Договора;

– данные о постоянном адресе Объекта, общей площади Апартамента и Цене Договора, определенных по результатам проведения кадастровых работ в отношении Объекта и Апартамента;

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

5.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Апартамент и долю в праве общей долевой собственности на Земельный участок по акту приема-передачи **не позднее «31» марта 2027 года**, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2.4. Застройщик обязуется предоставлять, в том числе по требованию Участника долевого строительства, всю необходимую информацию о ходе строительства Объекта путем размещения необходимой информации на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

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

5.2.6. В случае уменьшения Цены Договора, указанной в абз. 1 п. 3.1 Договора, если по результатам проведения кадастровых работ Фактическая приведённая площадь Апартамента будет меньше Проектной приведённой площади Апартамента, указанной в п. 1.2 Договора, более чем на 5% (Пять процентов), Застройщик обязан в соответствии с п. 3.6 Договора до подписания акта приема-передачи Апартамента вернуть Участнику долевого строительства сумму излишне уплаченных последним денежных средств и/или произвести зачет излишне уплаченных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Участником долевого строительства в случае нарушения им условий настоящего Договора.

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

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

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

6.4. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Законом № 214-ФЗ. Если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, в случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Апартамента Участнику долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

## **7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ**

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

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

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

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

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

7.4. Растворжение Договора путем одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора одной из Сторон возможно только в случаях, прямо предусмотренных Законом № 214-ФЗ. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

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

7.6. В случае растворения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Апартамента.

7.7. В случае неисполнения Участником долевого строительства своего обязательства по открытию аккредитива в размере и сроки, указанные в Приложении № 2 к Договору, настоящий Договор не передается на государственную регистрацию. На следующий день после истечения срока открытия аккредитива, предусмотренного Приложением № 2 к Договору, обязательства Сторон по настоящему Договору считаются прекращенными в полном объеме. Правовые последствия сделки не наступают. В этом случае Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика исполнения настоящего Договора.

## **8. ФОРС-МАЖОР.**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, а также за ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по Договору, если оно явились следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных

условиях обстоятельств, не подлежащих разумному контролю Сторон, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

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

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

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

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

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

9.1. В случае изменения проекта строительства Объекта, вызванного требованиями соответствующих технических норм и правил, повлекшего изменение конфигурации Апартамента, расположения в Апартаменте инженерного оборудования, изменение общей площади Апартамента не более чем на 5 (пять) процентов от указанной в п. 1.2 Договора общей площади Апартамента, изменения параметров помещений, входящих в состав Апартамента, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства, направляя в адрес Участника долевого строительства копию измененного плана Апартамента. Указанные изменения признаются Участником долевого строительства допустимыми, не являются нарушением условий в отношении требований к качеству Апартамента, не могут служить основанием для расторжения Договора и не влекут изменения Цены Договора. Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, отделки, декора, мест расположения инженерных систем и сетей, изменением благоустройства прилегающей территории, а также – не являются существенным нарушением требований к качеству Апартамента изменения, производимые Застройщиком в проектной документации строящегося Объекта без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами и организациями, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, а также - отображение таких изменений в проектной декларации (в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ).

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

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

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

9.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке, по месту нахождения Застройщика.

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

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

- Застройщику по адресу: 197229, г. Санкт-Петербург, пр-кт Лахтинский, д. 85, к. 2, литер А, помещ. 216;
- Участнику долевого строительства по адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора (по адресу регистрации).

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

9.7. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один экземпляр – Участнику долевого строительства, один экземпляр – Застройщику.

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

- 1) Описание и местоположение Апартамента в Объекте (Приложение № 1);

- 2) График платежей (Приложение № 2);
- 3) Строительная готовность и техническое состояние Апартамента (Приложение № 3);

#### **10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН.**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Специализированный застройщик**

**«Резиденция Рошино»**

ИНН 7814778868 / КПП 781401001

ОГРН 1207800095513

Адрес юридического лица: 197229, г. Санкт-Петербург, пр-кт Лахтинский, д. 85, к. 2, литер А, помещ. 216  
р/с 40702810838000368209  
в ПАО Сбербанк  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225

**Участник долевого строительства:**

[Фамилия Имя Отчество], [ДД.ММ.ГГГГ] года рождения, место рождения: [●], гражданство: Российская Федерация, пол [мужской/женский], паспорт [серия и номер], выдан [кем], дата выдачи: [ДД.ММ.ГГГГ], код подразделения: [●], адрес регистрации: [●]

СНИЛС: [●]

Номер телефона: [●]

Адрес электронной почты: [●]

\_\_\_\_\_ (Гончаров А.Е.)

\_\_\_\_\_ ([Фамилия, инициалы])

**Описание и местоположение Апартамента в Объекте**

Настоящее Приложение составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № [●] от [●] («Договор»).

Назначение Апартамента: нежилое

Тип Апартамента: [●]-комнатный

Проектный номер Апартамента: [●]

Корпус: [●]

Этаж: [●]

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ (Гончаров А.Е.)

\_\_\_\_\_ ([Фамилия, инициалы])

### График платежей

Настоящее Приложение составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № [●] от [●] («Договор»).

- 1. Цена Договора:** [●] ([●]) рублей;
- 2. Способы и сроки внесения Участником долевого строительства платежей по Договору на Счет эскроу:**

№	Источник платежей	Размер платежа, рублей	Срок внесения платежа на Счет эскроу	Способ внесения денежных средств на Счет эскроу
1.	Собственные средства	[●]	В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора.	Посредством аккредитива, на условиях п. 3 Приложения № 2 к Договору.
2.	Кредитные средства, предоставляемые Участнику долевого строительства <b>[Наименование банка, в котором Участник долевого строительства открывает аккредитив]</b> , местонахождение: [●], ИНН [●], почтовый адрес: [●], Реквизиты: Счет [●] в [●], к/с [●], ИНН [●], БИК [●], ОГРН [●], являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от [●] № [●]), (далее именуемым « <b>Ипотечный банк</b> »), на основании Кредитного договора № [●] от [●], заключенного в городе [●] между Участником долевого строительства и Ипотечным банком, далее по тексту – « <b>Кредитный договор</b> ». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.	[●]	В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора.	Посредством аккредитива, на условиях п. 3 Приложения № 2 к Договору.

- 3. Аккредитив открывается на следующих условиях:**

Сумма аккредитива	[●] ([●]) рублей;
Срок открытия аккредитива	В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора
Плательщик	Участник долевого строительства
Получатель средств	Участник долевого строительства (Депонент в соответствии с п. 3.3 Договора)
Счет Получателя средств	Счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в Эскроу-агенте, в соответствии с п. 3.3 Договора
Банк-эмитент и Исполняющий банк	Ипотечный банк
Вид аккредитива	Безотзывный, покрытый
Срок действия аккредитива	90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива

Условие оплаты	Без акцепта
Условие исполнения аккредитива	<p><u>Предъявление Исполняющему банку:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оригинала, либо нотариально заверенной копии Договора, с отметкой регистрирующего органа о государственной регистрации Договора и залога в пользу Ипотечного банка.</li> </ul> <p>Указанные документы могут быть предоставлены Застройщиком или Участником долевого строительства с использованием защищенных электронных каналов связи:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в виде электронного образа (скан-образа) с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и залога в пользу Ипотечного банка,</li> <li>- в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора и залога в пользу Ипотечного банка, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.</li> </ul> <p>Если аккредитив не будет исполнен по причинам, вызванным действиями/бездействием Участника долевого строительства последний будет обязан либо с согласия Застройщика продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в настоящей строке на Счет эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.</p>
Обмен информацией по аккредитиву	В течение 3 (трех) рабочих дней с даты открытия аккредитива Участник долевого строительства уведомляет Застройщика об открытии аккредитива и условиях его исполнения
Дополнительные условия	<p>Частичное исполнение аккредитива не допускается.</p> <p>Все расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства.</p> <p>Досрочное закрытие аккредитива, отмена допускаются только с письменного согласия Застройщика.</p>

4. При осуществлении платежа Участник долевого строительства обязуется указывать следующее **назначение платежа**: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № [●] от [●], НДС не облагается». В случае осуществления платежа третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за [ФИО] по договору участия в долевом строительстве № [●] от [●], НДС не облагается.»

#### ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

(Гончаров А.Е.)

([Фамилия, инициалы])

Настоящее Приложение составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № [●] от [●] («Договор»).

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

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

<b>Санузел</b>
без отделки
<b>Входная зона</b>
стартовая маячная штукатурка стен
<b>Основное помещение</b>
стартовая маячная штукатурка стен

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

**Основные характеристики Объекта:**

- вид: Санаторий/комплекс апартаментов;
- назначение: нежилое;
- количество этажей: 6;
- материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом;
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности: А;
- класс сейсмостойкости: 5 и менее (не нормируется (в соответствии с картой сейсмического районирования России Санкт-Петербург принадлежит к зоне сейсмичностью 5 баллов. Действие СП 14.13330.2014 не распространяется на здания и сооружения, располагающиеся в зоне сейсмичностью ниже 7 баллов).

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

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

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

**3.** Работы по переустройству и (или) перепланировке Апартамента (далее – перепланировка), в т. ч. указанные в п. 2 настоящего Приложения, могут проводиться только после государственной регистрации права собственности

Участника долевого строительства на Апартамент по согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления.

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

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ (Гончаров А.Е.)

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ ([Фамилия, инициалы])