Проект договора участия в долевом строительстве представлен на сайте единой информационной системы жилищного строительства в Информационно-Телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 3.1 Федерального закона 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». Содержание отдельных положений договоров участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства может отличаться от содержания отдельных положений представленного проекта договора участия в долевом строительстве. В частности, упомянутые отличия возможны при изменении Объекта долевого строительства (нежилое помещение, машино-место), способов, порядка и сроков оплаты Участниками долевого строительства цены договоров, привлечением для оплаты цены (части цены) договоров участия в долевом строительстве кредитных денежных средств, средств социальных субсидий, иных выплат за счет средств бюджета Санкт-Петербурга/Ленинградской области, Российской Федерации, выступлением на стороне Участников долевого строительства двух и более лиц, юридических лиц, несовершеннолетних, недееспособных и ограниченно дееспособных лиц, заключении договоров участия в долевом строительстве в пользу третьих лиц. Представленный проект договора участия в долевом строительстве не является публичной офертой.

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург _____

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Коломяжский» (ООО «Специализированный застройщик «Коломяжский»), ОГРН: 1187847309253, дата государственной регистрации: 30 октября 2018г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, ИНН: 7813623445, код причины постановки на учет (КПП): 781301001, юридический адрес: 197198, г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 48, лит. А, пом. 2-Н, офис 206, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, с одной стороны, и _____, именуем_____ в дальнейшем «**Участник**» или «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании «**Стороны**», а по отдельности, именуемые как «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

Статья 1. ЮРИДИЧЕСКИЕ ГАРАНТИИ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон» или Закон №214-ФЗ»).

1.2. Застройщик осуществляет строительство Гостиничного комплекса (корпус 2), по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 4, литера Д **(далее – «Гостиничный комплекс»)** на земельном участке с кадастровым номером 78:34:0004020:1191 **(далее – «Земельный участок»)**.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Гостиничного комплекса подтверждается следующими документами:

1.3.1. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка с расположенным на нем объектом недвижимости №1 от 21.12.2018г., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав от «28» декабря 2018 года, о чем в Едином государстзенном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» декабря 2018 года сделана запись регистрации №78:34:0004020:1191-78/038/2018-10.

1.3.2. Разрешение на строительство № 78-015-0615.1-2018 от 14 января 2019 года, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.3.3. Проектная декларация на Гостиничный комплекс опубликована на сайте единой информационной системы жилищного строительства в Информационно-Телекоммуникационной

сети «Интернет».

1.3.4. Заключение №20/2019 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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" от 03 апреля 2019 г.

1.4. Участник заверяет Застройщика о том, что он:

1.4.1. Не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и Договор не является для него кабальной сделкой.

1.5. Участник подтверждает, что:

1.5.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:
- о фирменном наименовании, адресе (месте нахождения) и режиме работы Застройщика;
- о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;
- о способах обеспечения исполнения обязательств по Договору;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Гостиничного комплекса;
- о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором;
- о моменте возникновения права собственности Участника на Объект долевого строительства.

1.5.2. Все положения Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

1.5.3. Участник участвует в долевом строительстве в соответствии с Договором и действующим законодательством, осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в Российской Федерации и, в частности, Санкт-Петербурге.

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

В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» свое согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам исключительно в целях заключения и исполнения Договора.

1.7. Подписывая Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на Земельном участке других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а также на залог права собственности на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на Земельном участке.

1.7.1. Участник предупрежден и дает свое согласие на последующие (до и после ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию) раздел, межевание (размежевание) и иное изменение границ Земельного участка.

1.7.2. Участник предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченным строительством Гостиничного комплекса определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности РФ.

1.7.3. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования/разделения Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Гостиничного комплекса представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности/аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка. Земельные участки, образованные после разделения Земельного участка и не занятые под строительство Гостиничного комплекса, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии с ч.1. ст.13 Закона № 214-ФЗ.

1.7.4. Настоящим Участник дает свое согласие также на изменения предмета залога, то есть на замену залога на Земельный участок на залог на земельные участки, образованные в

результате раздела Земельного участка под строящимся Гостиничным комплексом или на части Земельного участка под строящимся Гостиничным комплексом, а также подтверждает свое согласие на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

1.7.5. При необходимости в целях раздела и/или образования частей Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику необходимые документы для раздела и/или образования частей Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление либо доверенность Участника долевого строительства на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к Договору в течение 10 (десяти) дней с момента получения письменного запроса.

1.7.6. Настоящим Участник дает согласие на строительство и передачу объектов инженерной инфраструктуры, в том числе, но не ограничиваясь инженерных сетей, систем, частей систем, в собственность и (или) на ином праве поставщикам и (или) организации, выдавшей технические условия на подключение Гостиничного комплекса и (или) иному лицу по цене и (или) безвозмездно. Для чего Участник поручает Застройщику в случае строительства инженерных сетей, подлежащих передаче, осуществить действия, направленные на передачу объектов инженерной инфраструктуры поименованным в настоящем пункте лицам Застройщика.

Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, в том числе с привлечением средств Участника долевого строительства, построить (создать) на Земельном участке Гостиничный комплекс, а также реализовать необходимую обеспеченность Гостиничного комплекса инженерными сетями, объектами инфраструктуры, благоустройством прилегающей территории в объеме, предусмотренном проектной документацией, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в установленный Договором срок Объект, указанный в п.2.2 Договора, по акту приема-передачи.

Акт приема-передачи является основанием для государственной регистрации Участником _____ **(далее – «Право собственности»)** на Объект долевого строительства.

2.2. Объектом долевого строительства является гостиничный номер (нежилое помещение), подлежащий передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса, со следующими характеристиками (далее по тексту – «Объект» или «Объект долевого строительства»):

Секция	Этаж	№ гостиничного номера по проекту	Кол-во комнат	Площадь, кв.м.	Общая площадь, кв.м.(площадь нежилого помещения, включая площадь лоджий, балконов)
—	—	—	—	—	—

Планировка Объекта долевого строительства зафиксирована в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью Договора.

Расположение Объекта в Гостиничном комплексе отражено на поэтажном плане, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1.1.)

2.2.1. Гостиничный комплекс, в котором расположен Объект, имеет следующие проектные характеристики:
назначение: нежилое здание;
Сведения об этажности:
- максимальное количество этажей: 14 эт.
- минимальное количество этажей: 14 эт.
общая площадь: 30 454 кв.м.;
материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;
класс энергоэффективности В;
класс сейсмостойкости: Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2014 "Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81* (актуализированного СНиП II-7-81

"Строительство в сейсмических районах" (СП 14.13330.2011)).

2.3. Адрес (как Гостиничного комплекса, так и Объекта) может быть уточнен после окончания строительства (создания) Гостиничного комплекса. Уточнение площади Объекта (в том числе площадь вспомогательных помещений, балконов/лоджий) производится на основании данных, указанных в техническом плане Гостиничного комплекса (далее – «техническая документация»), составленного управомоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ, (далее – «Кадастровый инженер»).

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику может иметь отклонения от проектной как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора в порядке, предусмотренном п. 4.6 Договора. При этом изменение размера общей площади Объекта (в т.ч. площади отдельных помещений) в сторону увеличения или уменьшения на 5% и меньше размера общей площади, указанного в п.2.2 Договора, не является существенным.

2.4. **Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику осуществляется** по Акту приема-передачи **не позднее 31 марта 2022 года,** после получения Разрешения на ввод Гостиничного комплекса в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме. Обязательства Застройщика перед Участником по Договору в соответствии со ст. 12 Закона № 214-ФЗ считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента подписания Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в установленном законом порядке.

Обязательства Участника перед Застройщиком в соответствии со ст. 12 Закона № 214-ФЗ считаются выполненными с момента внесения в полном объеме цены Договора, указанной в п.4.1 Договора, и подписания Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в установленном законом порядке.

2.5. Объект передается Участнику в степени готовности и с перечнем выполняемых работ по ремонту и отделке, определенных Приложением № 2 к Договору.

2.6. Застройщик наделяется полномочиями по ведению общих дел по Договору без доверенности с принятием на себя организационных функций на весь срок действия Договора.

2.7. В проект Гостиничного комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства.

2.8. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно при регистрации права собственности на Объект у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество Гостиничного комплекса, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от Права собственности на Объект.

Земельный участок, на котором расположены Гостиничный комплекс и иные входящие в его состав объекты недвижимого имущества, переходит в общую долевую собственность собственников помещений в Гостиничном комплексе в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Размер доли Участника в общем имуществе Гостиничного комплекса определяется пропорционально доле принадлежащего ему помещения в Гостиничном комплексе (площади Объекта) после завершения строительства и проведения обмеров Кадастровым инженером.

Увеличение или уменьшение доли Участника в общем имуществе Гостиничного комплекса не является основанием для проведения Сторонами дополнительных расчетов.

Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию Права собственности на Объект.

2.9. Способы обеспечения исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору:

2.9.1. Застройщик в обеспечение исполнения следующих своих обязательств по Договору:

1) по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или Договором;

2) по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств, передает Участнику долевого строительства в залог Земельный участок и строящийся на Земельном участке Гостиничный комплекс.

При этом Залогодателем является Застройщик, а Залогодержателем – Участник долевого строительства.

Статья 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Застройщик обязуется:**

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Гостиничного комплекса, включая финансирование за счет собственных и/или привлеченных денежных средств, а также производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для обеспечения Гостиничного комплекса инженерной инфраструктурой в соответствии со статьей 1 Договора. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Гостиничного комплекса, выполнять функции Заказчика, Генерального подрядчика и/или привлекать для этих целей любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект Участника.

3.1.3. Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Гостиничного комплекса в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п.2.4 Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по Договору надлежащим образом (в том числе внесение в полном объеме денежных средств по Договору, включая 100% оплату цены Договора, (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных действующим законодательством и/или условиями Договора).

Невнесение Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору является основанием для Застройщика не передавать Участнику долевого строительства Объект и не подписывать Акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по Договору. В случае невнесения Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору на Застройщика не распространяются положения Договора и законодательства РФ об ответственности за нарушение сроков передачи Застройщиком Объекта.

Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничного комплекса.

3.1.4. Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта;
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.5. **Застройщик вправе** передать Объект Участнику долевого строительства досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Гостиничного комплекса в эксплуатацию.

3.1.6. **Застройщик гарантирует**, что на дату подписания Договора права на Объект под залогом, запретом, арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом судебного разбирательства.

3.2. **Участник обязуется:**

3.2.1. Внести в полном объеме денежные средства, предусмотренные Договором в размере, сроке и порядке, установленные Договором и/или действующим законодательством.

3.2.2. Не проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта и Гостиничного комплекса и приводящие к их деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить работы, затрагивающие фасад Гостиничного комплекса и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений и т.д.).

В противном случае Участник несет все затраты по приведению Объекта и Гостиничного комплекса в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика. В любом случае затраты по производству таких работ несет Участник.

3.2.3. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта к передаче лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью:

3.2.3.1. В случае наличия оснований для доплаты в соответствии с п.4.6. Договора, внести соответствующие денежные средства на расчетный счет Застройщика;

3.2.3.2. Подписать Акт приема-передачи Объекта;

3.2.3.3. При уклонении Участника от принятия Объекта (в том числе, но не ограничиваясь: не подписание акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта без

мотивированного отказа, неявка для подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта) по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

3.2.4. Участник обязуется самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в общем имуществе Гостиничного комплекса (оплата содержания и ремонта Гостиничного комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта.

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта, с момента подписания Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта.

3.2.4.1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что после ввода Объекта в эксплуатацию необходимо нести бремя содержания Объекта и общего имущества, ввиду чего обязуется, после ввода Гостиничного комплекса в эксплуатацию, одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта заключить договор с управляющей компанией. Бремя содержания Объекта (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи.

3.2.5. Участник вправе заключить с Застройщиком, либо указанным им третьим лицом возмездный договор об оказании содействия в регистрации права собственности на Объект, а также предоставить Застройщику документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для регистрации Права собственности Участника на Объект.

В случае отказа Участника от заключения такого договора Застройщик не несет ответственности за обстоятельства, которые могут возникнуть при самостоятельной регистрации Участником Права собственности на Объект.

3.2.6. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменении почтового адреса, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору, в течение 10 (десяти) дней с момента изменения указанных данных (возникновения обстоятельств). В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

3.2.7. После подписания Договора не ранее дня открытия аккредитива (включительно), в срок, указанный в п.9.1 Договора, Участник долевого строительства обязан предоставить документы, необходимые для государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее – «Регистрирующий орган»).

3.2.8. Участник обязан зарегистрировать Право собственности на Объект в соответствии с п.2.8. Договора.

Участник обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта самостоятельно, за свой счет получить необходимые документы и обратиться в регистрирующий орган для государственной регистрации своего права собственности на Объект.

3.2.9. До момента государственной регистрации своего права собственности на Объект Участник долевого строительства обязуется не производить на Объекте работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, реконструкцию, возведение перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Объекте и в самом Гостиничном комплексе работы, которые затрагивают фасад здания и (или) его элементы.

Участник вправе после передачи ему Объекта по Акту приема-передачи осуществлять строительно-ремонтные работы в Объекте только в соответствии с требованиями законодательства РФ (включая переустройство помещения) и при условии согласования данных работ, и в т.ч. с эксплуатирующей Гостиничный комплекс организацией.

В случае нарушения вышеуказанного обязательства Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 20% (двадцати процентов) от стоимости Объекта, а также приведения Объекта в состояние, в котором он находился до проведения Участником работ. В любом случае затраты по производству таких работ в полном объеме несет Участник. Кроме того, Застройщик вправе потребовать возместить причиненные ему такими изменениями убытки.

Убытки, штрафы, пени возмещаются Участником в полном объеме в сроки, указанные

Застройщиком в соответствующей претензии.

Статья 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора состоит из суммы денежных средств по возмещению затрат на строительство (создание) и выполнение работ по обустройству территории Гостиничного комплекса, в том числе затрат согласно п.п.1.2., 2.1., 2.2 Договора, относящихся к Объекту долевого строительства, а также в соответствии с целями, определенными пп.1 и 2 ст.18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

4.2. На дату подписания Договора Цена Договора определена Сторонами в размере _____ , НДС не облагается.

4.3. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора может быть изменена только в случаях, указанных в п.4.6. Договора.

4.4. Экономия (перерасход) денежных средств, возникающая по окончании строительства возврату Участнику не подлежит. Участник не компенсирует Застройщику дополнительные затраты на строительство в случае перерасхода средств.

4.5. Цена, указанная в п.4.2 Договора, оплачивается Участником долевого строительства путем единовременного перечисления денежных средств с безотзывного покрытого аккредитива, открываемого Участником долевого строительства в пользу Застройщика не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, со следующими условиями раскрытия и оплаты:

4.5.1. Срок действия аккредитива – 120 (сто двадцать) календарных дней от даты открытия аккредитива.

4.5.2. Условия исполнения аккредитива – без акцепта, при предоставлении Застройщиком Банку оригинала, либо нотариально заверенной копии, Договора, с наличием отметок регистрирующего органа о произведенной государственной регистрации Договора.

4.5.3. Датой оплаты Цены Договора считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.5.4. Банк-эмитент и исполняющий банк устанавливаются по выбору Участника долевого строительства.

4.5.5. Оплата услуг Банка-эмитента за открытие, авизование, проверку документов, исполнение аккредитива, отправку документов и проведение расчетов по аккредитиву, при необходимости увеличение суммы аккредитива, внесение изменений, аннуляцию аккредитива, авизование изменений в аккредитиве относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Банка-эмитента.

4.5.6. Получателем денежных средств по аккредитиву является Застройщик.

4.5.7. Стороны установили, что при нарушении Участником долевого строительства срока, указанного в п.4.5. Договора, к Договору применяются положения, указанные во втором абзаце п.9.1 Договора.

4.5.8. Положения п.п. 4.5.1. - 4.5.6. Договора, несмотря ни на что иное, указанное в Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 4.5. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора с момента подписания Договора вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ.

4.6. Цена Договора подлежит изменению в порядке, установленном Договором, после получения Застройщиком технической документации в отношении Гостиничного комплекса по правилам, установленным законодательством Российской Федерации. Стороны после получения Участником от Застройщика сообщения о получении Застройщиком технической документации (технического плана) обязаны произвести между собой следующие расчеты:

Сумма, подлежащая доплате или возврату, рассчитывается следующим образом:

Разница в площади между площадью Объекта, установленной по данным технической документации (далее «площадь Объекта по данным технической документации) и общей проектной площадью Объекта, указанной в п. 2.2. Договора умножается на **стоимость 1 кв.м. равную** _____.

Дополнительные денежные средства (сумма к доплате) уплачиваются Участником в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения сообщения от Застройщика о завершении

строительства (создания) Гостиничного комплекса и о готовности объекта долевого строительства к передаче, указанного в п.3.2.3. Договора, но в любом случае до подписания Акта приема-передачи Объекта. В случае неуплаты Участником долевого строительства указанных средств в назначенный срок Застройщик вправе расторгнуть (отказаться от исполнения в одностороннем внесудебном порядке) Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Денежные средства, составляющие сумму к возврату, перечисляются Застройщиком Участнику в течение 45 (сорока пяти) рабочих дней, с момента получения от Участника заявления о возврате денежных средств с указанием реквизитов по которым должен быть осуществлен возврат.

4.7. Стороны пришли к соглашению, что ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты/переплаты проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

4.8. Оформление государственной регистрации Права собственности Участника на Объект и связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора.

4.9. Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему Застройщик и Участник долевого строительства несут в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта в Гостиничном комплексе.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта в Гостиничном комплексе.

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта несет Застройщик.

5.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами.

Статья 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору третьим лицам только при соблюдении одновременно следующих условий, если иное не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон:

а) проведения государственной регистрации Договора;

б) уплаты Застройщику в полном объеме как цены Договора согласно статье 4 Договора, так и (при необходимости) неустойки (пени, штрафы), предусмотренные Законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора в размере, сроке и порядке, установленные Договором и/или Законом № 214-ФЗ;

в) получения письменного согласия от Застройщика на таковую уступку. Письменное согласие Застройщика осуществляется путем проставления печати Застройщика и подписи его ответственного должностного лица на всех подписанных Участником долевого строительства и лицом, которому Участник уступает права требования, экземплярах Договора уступки прав требования.

6.1.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта Участнику долевого строительства.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки со штампом Регистрирующего органа должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом,

которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации уступки. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

6.1.2. Согласование уступки Участником долевого строительства прав требования по Договору третьему лицу может производиться Застройщиком за отдельную плату.

6.2. Вся корреспонденция (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), которая должна либо может быть направлена в рамках Договора, должна быть исполнена Участником в письменном виде, подписана уполномоченным представителем Участника и может быть направлена в адрес Застройщика одним из следующих способов, при этом корреспонденция будет считаться полученной:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема корреспонденции Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;
- ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, в том числе неудачная попытка вручения корреспонденции, либо при возврате отправленной корреспонденции в адрес Стороны-отправителя, в день удостоверения работником почтовой службы факта истечения срока хранения корреспонденции, в иных случаях, когда Участник долевого строительства не предпринял достаточных и добросовестных действий к получению корреспонденции.

6.2.1. Корреспонденция (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), которая должна либо может быть направлена в рамках Договора, может быть исполнена Застройщиком в письменном виде, подписана уполномоченным представителем Застройщика и направлена в адрес Застройщика одним из способов, указанных в пункте 6.2. Договора.

6.2.2. Помимо вышеуказанных способов направления корреспонденции в рамках Договора, Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на направление в свой адрес корреспонденции (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.) с использованием подвижной радиосвязи (через сети операторов сотовой связи), посредством электронной почты, телеграммы, путем размещения в Личном Кабинете Участника, доступном по ссылке http://upcabinet.ru/ в Информационно-Телекоммуникационной сети «Интернет» (далее «Личный кабинет»).

При отправке Застройщиком Участнику корреспонденции (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.) путем ее размещения в Личном Кабинете Участника, Участник считается должным образом уведомленным и получившим корреспонденцию с момента ее размещения Застройщиком в Личном кабинете Участника.

6.2.3. При отправке указанной в подпунктах 6.2.1, 6.2.2. настоящего пункта корреспонденции, отправка подлежит исполнению Сторонами по адресам/реквизитам, указанным в Договоре.

Статья 7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в иных случаях в соответствии с законодательством РФ. Расторжение (прекращение) Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.

7.2. Расторжение Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон от его исполнения возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

7.4. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон возврат Участнику денежных средств осуществляется в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в Регистрирующем органе, а также предоставления Участником заявления с указанием реквизитов для возврата денежных средств.

7.5. 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 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном законодательством РФ.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта (с учетом п.3.1.3. Договора), Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным законодательством РФ.

8.4. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к существенному ухудшению его качества, Участник долевого строительства вправе до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами, но не могут быть менее чем 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания Сторонами двустороннего акта с описанием недостатков Объекта.»

При этом обязанность доказывания фактов отступления качества Объекта от условий Договора и существенного ухудшения его качества, а также наличия причинно-следственной связи между данными фактами и действиями (бездействием) Застройщика возлагается на Участника долевого строительства.

Существенным признается такое нарушение требований к качеству Объекта, при котором невозможность использования Объекта очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств), либо использование Объекта с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участника долевого строительства.

8.5. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.6. При приемке Объекта Участник долевого строительства обязан заявить Застройщику о его существенных недостатках, несоответствии условиям Договора.

8.6.1. В случае непринятия без мотивированного обоснования Участником долевого строительства Объекта в установленный Договором срок, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

8.6.2. Если Гостиничный комплекс передан в управление управляющей/ эксплуатирующей организации, то при обнаружении Участником долевого строительства отступлений качества Объекта от условий Договора и/или существенного ухудшения его качества, указанные обстоятельства и причины их возникновения должна также письменно подтвердить Застройщику и управляющая/ эксплуатирующая Гостиничный комплекс организация.

8.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока предоставления необходимых документов для государственной регистрации Договора, указанных в п.9.1. Договора и/или срока открытия в пользу Застройщика аккредитива, указанного в п.4.5. Договора, государственная регистрация Договора не производится, обязательства Сторон по Договору не возникают.

8.8. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

8.9. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (Трех) месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

8.10. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

8.11. Оплата всех штрафных санкций, неустоек (пеней), убытков и иных платежей по

Договору, в том числе при дополнительной оплате Цены Договора, осуществляется Участником долевого строительства за счет его собственных денежных средств.

Статья 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны обязуются совершить все необходимые действия и формальности, необходимые для государственной регистрации Договора, в установленном законом порядке, в том числе, но не ограничиваясь произвести подачу в Регистрирующий орган заявлений о государственной регистрации лично или используя сервисы электронной регистрации, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления от Банка об открытии Участником долевого строительства аккредитива на условиях, установленных п.п.4.5.1. – 4.5.6. Договора.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта Договора, по совершению необходимых действий и формальностей для регистрации Договора, и/или срока по открытию аккредитива, установленного п.4.5. Договора, обязательства Сторон по Договору не возникают, Договор считается незаключённым, и Застройщик вправе заключить аналогичный договор на Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2 Договора, с любым третьим лицом.

9.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, неурегулированных Договором – действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

9.5. Договор подписывается Застройщиком и Участником (либо их представителями), подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента подписания Договора все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

9.6. Договор составлен в 4 (четырех) экземплярах, один экземпляр – для представления в Регистрирующий орган, один экземпляр - для Участника, два экземпляра – для Застройщика.

9.7. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.8. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации (за исключением изменений, указанных в п.9.9. Договора).

9.9. При изменении реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым осуществляется отправка корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов и др.), изменившая реквизиты Сторона обязана в письменной форме уведомить другую сторону о соответствующем изменении в порядке, установленном п.6.2 Договора. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов, то корреспонденция и уведомления, отправленные по адресу, указанному в Договоре, считаются отправленными надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

9.10. Приложения:

Приложение №1 – план Объекта долевого строительства;

Приложение №1.1. – поэтажный план;

Приложение №2 – перечень работ по ремонту и отделке, выполняемых на Объекте долевого строительства.

Статья 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Коломяжский» (ООО «Специализированный застройщик «Коломяжский»), адрес: 197198, г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 48, лит. А, пом. 2-Н, офис 206, ИНН 7813623445/КПП 781301001, ОГРН 1187847309253,
р/сч 40702810655000042211,
Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК в Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,
к/сч 30101810500000000653, БИК 044030653

_____

Участник долевого строительства:

_____

_____

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Секция	Этаж	№ гостиничного номера по проекту	Кол-во комнат	Площадь, кв.м.	Общая площадь, кв.м.(площадь нежилого помещения, включая площадь лоджий, балконов)
—	—	—	—	—	—

Застройщик:

_____

Участник долевого строительства:

_____

Приложение № 1.1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Застройщик:

_____

Участник долевого строительства:

_____

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____

ПЕРЕЧЕНЬ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ,
РАБОТ ПО ОТДЕЛКЕ И РЕМОНТУ,
ВЫПОЛНЯЕМЫХ В ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Застройщик:

_____

Участник долевого строительства:

_____