ДОГОВОР № ___
участия в долевом строительстве

г. Москва **«___» ___ 202_ г.**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инстрой», основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1207800044033, индивидуальный номер налогоплательщика (ИНН): 7839127106, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Директора Рогатых Инессы Викторовны**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации ____, __ _____ ____ года рождения, пол: ____, место рождения: _____, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования: _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи ____года, код подразделения ___-___, зарегистрирован по адресу: _____,

гражданин Российской Федерации ____, __ _____ ____ года рождения, пол: ____, место рождения: _____, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования: _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи ____года, код подразделения ___-___, зарегистрирован по адресу: _____,

именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», в соответствии с Федеральным законом 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 – Федеральный закон) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Определения и описание объекта

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Здание – гостиница с подземной автостоянкой, строительство которого организует Застройщик по строительному адресу: Москва, СВАО, вн. тер. г. муниципальный округ Отрадное, проезд Сигнальный, земельный участок 12 (адрес в соответствии с Разрешением на строительство), на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0009005:1136.

Зданию присвоен номер (ID) в Единой информационной системе жилищного строительства – 56842.

Наименование Здания согласно п. 3.1. Разрешения на строительство: «Гостиница с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, проезд Сигнальный, земельный участок с кадастровым номером 77:02:0009005:1136».

Наименование Здания согласно п. 7.1. Разрешения на строительство: «Гостиница с подземной автостоянкой».

По завершению строительства Зданию будет присвоен постоянный адрес.

Здание в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

- Вид – Здание;
- Количество этажей (включая подземные): 6-7-24 этажа;
- Общая площадь Здания – 85465,6 кв.м.;
- Материал наружных стен - железобетон, каменная кладка, металлические конструкции, фасадная облицовка;
- Материал межэтажных перекрытий – железобетон;
- Класс энергоэффективности – А++;
- Класс сейсмостойкости – Назначение класса не требуется, так как область применения документов, определяющих класс сейсмостойкости, устанавливает требования к зданиям и сооружениям, расположенных в районах сейсмичностью 7, 8, 9 и 10 баллов (СП 442.1325800.2019). Здание находится в районе сейсмической интенсивностью менее 6 баллов (СП 14.13330.2018).

Объект долевого строительства определяется в соответствии с проектной документацией:

- **Нежилое помещение (гостиничный номер)**, за номером _, которое будет находиться в Здании, в корпусе (секции) __, на __ этаже, в осях «___», «___», назначение – нежилое, Проектная площадь Объекта долевого строительства определяется согласно проекту и предварительно составляет ___ кв.м., площадь гостиной – ___ кв.м., площадь кухни-ниши – __ кв.м., площадь прихожей – ___ кв.м., площадь с/у – ___ кв.м.

План Объекта долевого строительства, включающий его описание и местоположение в Здании, приводится в Приложении №1 к Договору и является его неотъемлемой частью настоящего Договора.

Указанный номер Объекта долевого строительства является предварительным номером, присвоенным Объекту долевого строительства на период строительства Здания. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Здания Объекту долевого строительства будет присвоен постоянный номер.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании обмера Здания (в том числе всех самостоятельных объектов недвижимости, входящих в состав Здания) выбранным Застройщиком третьим лицом, имеющим право на осуществление обмеров в соответствии с действующим законодательством, и выполненного в целях для ввода Здания в эксплуатацию, а также в целях постановки Здания и всех самостоятельных объектов недвижимости в его составе на кадастровый учет.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи Объекта долевого строительства.

Проектная площадь и Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяются как сумма всех частей (помещений, комнат, лоджий, террас, веранд, балконов, галерей и иных подобных частей) такого Объекта долевого строительства.

Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером 77:02:0009005:1136, в границах которого Застройщик осуществляет строительство Здания, площадь Земельного участка составляет 14126 кв.м., адрес Земельного участка: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ отрадное, проезд Сигнальный, земельный участок 12.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является деятельность Сторон по осуществлению строительства (создания) Здания, в том числе:

- выполнения Застройщиком своими силами и (или) с привлечением третьих лиц работ по обеспечению строительства Здания и входящего в его состав Объекта долевого строительства;
- финансирование Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, в строящемся Здании.

2.2. Застройщик обладает правом собственности на Земельный участок на основании Договора № СИГ1/ИНС от 07.02.2022 года. Право собственности Застройщика на Земельный участок, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 01 марта 2022 года за номером государственной регистрации 77:02:0009005:1136-77/051/2022-11.

2.3. Застройщик осуществляет строительство Здания на основании Разрешения на строительство № 77-02-021297-2023 от 27.12.2023года (везде по тексту – Разрешение на строительство) выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР). Срок действия Разрешения на строительство – до 27.12.2026 года.

2.4. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектной документацией Здания.

2.5. Застройщик планирует ввести Здание в эксплуатацию в IV квартале 2026 года и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 31.12.2027 года. Застройщик имеет право на досрочный ввод Здания в эксплуатацию и на досрочную передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

ЕСЛИ 2 и более лиц являются Участником долевого строительства:

2.6. Объект долевого строительства приобретается и будет оформляться в общую совместную собственность следующих лиц: ___ и ___.

ИЛИ

2.6. Объект долевого строительства приобретается и будет оформляться в общую долевую собственность следующих лиц: ___ – __/100 доли в праве общей долевой собственности, _____ – __/100 доли в праве общей долевой собственности, ___ – __/100 доли в праве общей долевой собственности.

2.7. В соответствии со статьей 185 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ, настоящим Договором _____ уполномочивает _____, а _____ уполномочивает _____ на право осуществлять от имени друг друга все юридически значимые действия Участника долевого строительства в части любых действий приемки Объекта долевого строительства, с правом подписывать передаточный акт (или иной документ, подтверждающих приемку Участником долевого строительства Объекта долевого строительства), смотровой лист, иные сопутствующие приемке

документы, уплачивать денежные средства в счет исполнения обязательств по Договору, получать принадлежности Объекта долевого строительства, включая инструкцию об эксплуатации объекта долевого строительства, ключи от объекта долевого строительства.
2.8. Все обязанности (обязательства) Участника долевого строительства, возникающие из Договора и в связи с его заключением, являются для _____ и _____ солидарными (общими).

3. Финансирование строительства, сроки и порядок оплаты

3.1. Цена настоящего Договора (долевой взнос), т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства определена Сторонами и составляет **____ рублей 00 копеек,** НДС не облагается.
3.2. Внесение долевого взноса осуществляется Участником долевого строительства на специальный счет эскроу (далее – счет эскроу), открываемый в уполномоченном банке (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику (далее - Бенефициар) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом. Счет эскроу должен быть открыт в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, с учетом следующего:
- Эскроу-агент: ПАО Сбербанк, место нахождения: 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19; ОГРН: 1027700132195, ИНН: 7707083893, адрес электронной почты: escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских;
- Депонент: Участник долевого строительства (___);
- Бенефициар: Застройщик. Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который Эскроу-агент переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных законодательством и условиями договора счета эскроу: р/сч. 40702810655000061632 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, корреспондентский счет № 30101810500000000653, БИК 044030653;
- Депонируемая сумма: ____ рублей 00 копеек;
- Срок и порядок перечисления Депонентом суммы депонирования на счет эскроу устанавливается условиями настоящего Договора;
- Срок условного депонирования денежных средств истекает по окончанию шестого месяца после ввода в эксплуатацию создаваемого Застройщиком Здания;
- Основания перечисления Застройщику депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Здания.
3.3. Цена настоящего Договора является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.
3.4. Уплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства путем зачисления денежных средств на счет эскроу, указанный в п. 3.2. Договора, в следующем порядке:
3.4.1. _____.
3.4.2._____.
3.5. Цена настоящего Договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания передаточного акта Объекта долевого строительства.
3.6. В случае отклонения Фактической площади Объекта долевого строительства по результатам обмера Здания, необходимого для его ввода в эксплуатацию и выполненного выбранным Застройщиком третьим лицом, имеющим право на осуществление обмеров в соответствии с действующим законодательством, от Проектной общей площади Объекта долевого строительства более чем на 3 (Три) процента Проектной площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения, Участник долевого строительства обязан в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания передаточного акта Объекта долевого строительства с Застройщиком, произвести оплату за указанную разницу исходя из стоимости одного квадратного метра, равной **____рублей 00 копеек**. Сумма оплаты составляет разницу между Фактической площадью Объекта долевого строительства и Проектной площадью Объекта долевого строительства за вычетом 3 (Трех) процентов Проектной площади Объекта долевого строительства, умноженную на стоимость одного квадратного метра. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами при этом не требуется.

В случае отклонения Фактической площади Объекта долевого строительства по результатам обмера Здания, необходимого для его ввода в эксплуатацию и выполненного выбранным Застройщиком третьим лицом, имеющим право на осуществление обмеров в соответствии с действующим законодательством, от Проектной площади Объекта долевого строительства, более чем на 3 (Три) процента от Проектной площади Объекта долевого строительства в сторону уменьшения, Застройщик обязан возвратить разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, равной **____ рублей 00 копеек.** Сумма к возврату составляет разницу между Проектной площадью Объекта долевого строительства и Фактической площадью Объекта долевого строительства за вычетом 3 (Трех) процентов Проектной площади Объекта долевого строительства, умноженную на стоимость одного квадратного метра.

Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления, с указанием счета, на который должен быть произведен возврат. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств перед Участником долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Участника долевого строительства со всеми реквизитами счета Участника долевого строительства. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами при этом не требуется.

3.7. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов/лоджий входящих в состав Объекта долевого строительства по результатам проведенных, третьим лицом, имеющим право на осуществление обмеров в соответствии с действующим законодательством, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Здания, необходимых для ввода Здания в эксплуатацию от соответствующей площади, указанной в п. 1.1. Договора.

4. Права и обязанности Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства обязан профинансировать строительство Объекта долевого строительства (исполнить свое обязательство по оплате Цены Договора) в Здании в срок и способом установленными в разделе 3 настоящего Договора.

4.2. Участник долевого строительства должен исполнять обязанности добросовестно, действовать без ущемления законных прав и интересов других Участников долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства оплачивает расходы по использованию земельного участка под Зданием пропорционально доле в праве собственности на принадлежащее ему помещение, расходы по содержанию помещения и оплате коммунальных услуг. Обязанность по оплате указанных расходов возлагается на Участника долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства обязан в течение пяти дней сообщить Застройщику об изменении места его регистрации или фактического проживания для своевременного доведения до него необходимой информации.

4.5. Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

4.6. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика об этом. В случае, если Участником долевого строительства цена настоящего Договора оплачена Застройщику не в полном объеме, уступка прав осуществляется только с переводом долга и только с письменного согласия Застройщика. Уступка имущественных прав может осуществляться третьим лицам в любых долях. При этом заключение сделки, в соответствии с которой права и обязанности Участника долевого строительства по настоящему Договору перейдут к третьим лицам, возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания передаточного акта Объекта долевого строительства.

4.7. При регистрации права собственности на переданный Объект долевого строительства услуги организации, уполномоченной проводить техническую инвентаризацию и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении объекта долевого строительства Участник долевого строительства оплачивает самостоятельно.

4.8. Гарантийный срок, в течение которого Участник долевого строительства имеет право предъявлять требования по качеству строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, а также результата производства

отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки, равен трем годам со дня передачи Объекта долевого строительства.
Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, равен трем годам со дня первой передачи любого из объектов долевого строительства, входящего в состав Дома.
Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав Объекта долевого строительства элементов отделки составляет один год со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
Застройщик гарантирует своевременное устранение обнаруженных в период гарантийного срока дефектов и недостатков.
4.9. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.
Наследник или наследники вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство, уведомляя Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство.
4.10. Собственникам помещений в Здании принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном Здании, не являющиеся частями самостоятельных (обособленных) помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Здании оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Здании, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположено Здание, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Здания объекты, расположенные на указанном земельном участке.

5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Организует строительство (создание) Здания самостоятельно или с привлечением третьих лиц, заключает договоры с подрядными организациями на выполнение строительно-монтажных и других работ, связанных со строительством Здания и осуществляет другие функции Застройщика.
5.2. Принимает от Эскроу-агента денежные средства в оплату строительства вышеуказанного Объекта долевого строительства.
5.3. Застройщик обязан по окончании строительства и ввода Здания в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства построенный для него Объект долевого строительства по передаточному акту, документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства и долю в праве собственности на общее имущество.
5.4. Построенный Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства **с выполнением следующих отделочных работ:**
- _____;
- _____

5.5. Цена настоящего Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика.
5.6. Если оплата Цены договора (долевого взноса) произведена Участником долевого строительства с нарушением сроков оплаты, предусмотренных разделом 3 Договора, после истечения установленного срока передачи Объекта долевого строительства и Застройщик при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Участником долевого строительства последней части долевого взноса. При этом Участник долевого строительства в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от застройщика соответствующего уведомления обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства, вызванные изменением срока передачи Объекта долевого строительства в связи с ненадлежащим исполнением обязательств Участником долевого строительства.

5.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.
5.8. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства, указанный в п.1.1 настоящего Договора, на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.
5.9. Залог прав по настоящему Договору до полной оплаты Участником долевого строительства Ценны Договора у Застройщика не возникает.

6. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

6.1. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.
6.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в соответствии с нормами Федерального закона.
В случае одностороннего отказа от исполнения договора Участником долевого строительства, внесенная цена настоящего Договора возвращается Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями договора счета эскроу, при этом Застройщик уплачивает проценты на эту сумму в соответствии с требованиями Федерального закона.
6.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в соответствии с нормами Федерального закона. При этом, фактически внесенная цена Договора возвращается Участнику долевого строительства в соответствии требованиями действующего законодательства и условиями договора счета эскроу.
6.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора на основаниях, предусмотренных п. 6.3 и п. 6.4, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
6.6. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут только по взаимному согласию Сторон.

7. Передача объекта долевого строительства

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту, к передаточному акту Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.
7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.
7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания Застройщик обязан передать Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан его принять не позднее предусмотренного Договором срока.
Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Здания удостоверяет факт создания объекта капитального строительства, подтверждает соответствие Здания и Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным нормам и требованиям.
7.4. После окончания строительства Здания и не менее чем за 30 (тридцать) дней до наступления срока, установленного в п. 2.5 настоящего Договора, Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства об окончании строительства Здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее - Сообщение).
Указанное Сообщение направляется Застройщиком Участнику долевого строительства в порядке, установленным п. 12.4. настоящего договора. Дополнительно Застройщик имеет право для своевременного извещения Участника долевого строительства, направить информацию, содержащуюся в Сообщении, способами, указанными в п. 12.5. настоящего договора. Данная

информация не будет являться рекламной рассылкой.
Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения Сообщения, обращается в офис Застройщика для получения смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства.
Смотровой лист должен быть подписан Участником долевого строительства и предоставлен Застройщику в день осмотра Объекта долевого строительства. Осмотр объекта долевого строительства осуществляется в день выдачи смотрового листа.
7.5. При наличии у Участника долевого строительства замечаний к Объекту долевого строительства он указывает их в смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в смотровом листе замечания подлежат рассмотрению Застройщиком. В случае признания Застройщиком недостатков (замечаний), указанных в смотровом листе, обоснованными – такие замечания подлежат устранению силами Застройщика, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика.
Наличие выявленных несущественных недостатков Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства от Застройщика по передаточному акту.
Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства до момента устранения существенных недостатков (существенные замечания), к которым для целей настоящего Договора Стороны относят трудно устранимые недостатки, обладающие совокупностью следующих признаков: невозможность/затруднительность устранения таких недостатков в двухмесячный срок, стоимость устранения каждого из таких недостатков превышает одну третью часть Цены Договора, недостатки делают невозможным использование Объекта долевого строительства по назначению, недостатки возникли в следствии со существенными отступлениями Застройщика от условий Договора, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, если только иное не предусмотрено законодательством и правоприменительной практикой Российской Федерации.
Стороны установили, что недостатки Объекта долевого строительства, связанные с дефектами дверных блоков (в том числе предусматривающие их замену), оконных блоков (в том числе предусматривающие их замену), отделки, в случае их выявления являются несущественными в связи с относительно невысокой стоимостью и простатой их устранения, и подлежат устранению Застройщиком в том числе после приемки (подписания передаточного акта) Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, если только иное не предусмотрено законодательством и правоприменительной практикой Российской Федерации.
7.6 После устранения Застройщиком существенных замечаний к Объекту долевого строительства, повторная приемка Объекта долевого строительства осуществляется в срок не позднее 7 (семь) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства соответствующего сообщения от Застройщика.
После устранения Застройщиком замечаний (замечаний, не относящихся к существенным замечаниям) к Объекту долевого строительства, Участник долевого строительства осуществляет приемку выполненных работ по устранению таких замечаний в течение 7 (семь) рабочих дней с момента получения соответствующего сообщения от Застройщика.
Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика надлежащее устранение недостатков, указанных в первоначальном смотровом листе и признанных Застройщиком обоснованными, при в случае выявления Участником долевого строительства новых недостатков – такие недостатки в случае признания их Застройщиком обоснованными подлежат устранению в порядке исполнения Застройщиком своих гарантийных обязательств после подписания передаточного акта.
7.7. Стороны договорились, что Участник долевого строительства, согласно ч. 2 ст. 7 Федерального закона, вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом, если возможность устранения недостатков (как существенных, так и не существенных) связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в разумный срок после наступления соответствующих погодных условий.
Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства с недостатками, обязан обеспечить Застройщику (третьим лицам привлеченным Застройщиком) доступ в Объект долевого строительства для устранения недостатков. Застройщик не считается нарушившим/просрочившим обязательство по устранению недостатков, если Участник долевого строительства не обеспечил доступ в Объект долевого строительства.
7.8. При отсутствии существенных замечаний к Объекту долевого строительства, либо по устранению существенных замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает смотровой

лист без указания существенных замечаний, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным нормам и требованиям.
7.9. Участник долевого строительства обязан подписать передаточный акт в отношении Объекта долевого строительства (принять Объект долевого строительства) в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания смотрового листа в котором отсутствуют существенные недостатки.
7.10. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства признаются следующие случаи:
- неявка Участника долевого строительства на приемку Объекта долевого строительства в течение 20 (двадцати) дней с момента, когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Объекта долевого строительства;
- неявка Участника долевого строительства на повторную приемку Объекта долевого строительства, осуществляемую в соответствии с п. 7.6. Договора, в срок, в пределах которого Участник долевого строительства должен был осуществить повторную приемку Объекта долевого строительства;
- уклонение Участника долевого строительства от получения Сообщения, сообщения об устранении существенных недостатков, включая случаи неполучения почтового отправления по причине «истечение срока хранения», «отсутствие получателя по указанному адресу», «отказ от получения письма» и т.п;
- отказ от подписания смотрового листа или не предоставление Застройщику смотрового листа в день осмотра (приемки) Объекта долевого строительства;
- отказ) от подписания передаточного акта (в том числе неявка в офис Застройщика в течение срока, предусмотренного для подписания передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства при отсутствии оснований, предусмотренных законодательством или Договором;
- иные случаи, предусмотренные законодательством.
При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик начиная со следующего дня с момента наступления обстоятельств, позволяющих считать Участника долевого строительства уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства, указанных в настоящем пункте Договора, имеет право составить односторонний передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
При этом со дня составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства:
- Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства в надлежащем техническом состоянии, с соблюдением требований к качеству;
- риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства;
- у Участника долевого строительства возникает обязанность нести все расходы, в том числе жилищно-коммунальные платежи, по содержанию, эксплуатации Объекта долевого строительства и общего имущества Здания;
- Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.
7.11. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего передаточного акта.
7.12. Какое-либо изменение площади и (или) объема и (или) назначения общего имущества Здания по сравнению с проектом Здания не является отклонением от требований к качеству Объекта долевого строительства и Здания и от условий Договора, если только иное прямо не предусмотрено законодательством.
Стороны признают, что отклонение в площади отдельных частей (помещений), входящих в состав Объекта долевого строительства, может повлиять на изменение Фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с Проектной площадью Объекта долевого строительства, но не означает нарушение Застройщиком требований к качеству Объекта долевого строительства и условий Договора, если только иное прямо не предусмотрено законодательством.
7.13. В случае привлечения Участником долевого строительства квалифицированного специалиста для проведения осмотра Объекта долевого строительства – расходы по оплате услуг такого специалиста несёт Участник долевого строительства. Данные расходы стороной Застройщика не возмещаются, если действующим законодательством не предусмотрено иное.

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
8.2. В случае если Застройщик не передал Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, он выплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в соответствии с требованиями Федерального закона.
8.3. В случае если Участник долевого строительства просрочил платеж денежных средств после установленного настоящим Договором срока, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в соответствии с требованиями Федерального закона.
8.4. Застройщик несет ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору при наличии вины (умысла или неосторожности).
8.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства он обязан возместить Застройщику все причиненные таким уклонением убытки, в частности, возместить расходы на содержание Объекта долевого строительства в период уклонения от его принятия.

9. Государственная регистрация договора и уступки прав требований по договору

9.1. Договор и (или) уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения создаваемого Здания, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с данным Договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации оплачиваются Участником долевого строительства и Застройщиком в размерах, установленных налоговым кодексом Российской Федерации.
9.2. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика, открытия специального счета эскроу в срок, согласно п. 3.2. Договора.
Если Участник долевого строительства не откроет специального счета эскроу в срок, согласно п. 3.2. Договора, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Объект долевого строительства, указанную в п. 1.1 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

10. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства

10.1. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
10.2. Участник долевого строительства поручает Застройщику при наличии у него технической возможности и по своему усмотрению совершить все необходимые действия, предусмотренные п.6 ст. 16 Федерального закона, в целях регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Указанное в настоящем пункте Договора поручение действует только в случае и готовности Застройщика совершить вышеуказанные действия без взимания дополнительной платы с Участника долевого строительства. При этом, поручение распространяется на случаи составления Застройщиком одностороннего передаточного акта
Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (Трех) дней с даты получения соответствующего требования возместить Застройщику расходы по оплате государственной пошлины, оплаченной Застройщиком в интересах Участника долевого строительства и в целях реализации права Застройщика на подачу заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в орган регистрации прав.

11. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12. Дополнительные условия

12.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и прошли государственную регистрацию в органе регистрации прав.

12.2. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных Застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участника долевого строительства об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использование персональных данных Участником долевого строительства предоставляется сроком на 1 (один) год с момента прекращения действия настоящего Договора.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес регистрации, почтовый адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, сведения о семейном положении, Страховой номер индивидуального лицевого счёта (СНИЛС), контактный телефон, адрес электронной почты. Если в Договоре будут указаны иные сведения, настоящее согласие распространяется также на такие сведения.

Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на передачу своих персональных данных в том объеме, в котором такими персональные данные находятся у Застройщика, в управляющую компанию, осуществляющую управление Зданием после ввода такого Здания в эксплуатацию. Цель передачи персональных данных: организация взаимодействия управляющей компании и Участника долевого строительства по содержанию общего имущества собственников помещений Здания, осуществление созыва общего собрания собственников Здания. Управляющая компания будет вправе осуществлять в течение 1 (Одного) года следующие действия в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, если иные условия использования персональных данных не сообщит Участник долевого строительства в такую управляющую компанию.

12.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает согласие на межевание, объединение, перераспределение, раздел и выдел из Земельного участка, на котором осуществляется строительство Здания.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на заключение любых сделок с Земельным участком с любым третьим лицом, при условии, что такие сделки не будут затрагивать права Участника долевого строительства в отношении Объекта долевого строительства.

Застройщик вправе по своему усмотрению передать свое право собственности на Земельный участок в залог третьему лицу в обеспечение своих обязательств без согласия Участника долевого строительства. При этом, в случае необходимости предоставления такого согласия, Участник долевого строительства подписывая Договор дает свое согласие на залог права собственности Застройщика на Земельный участок в обеспечение исполнения любых обязательств Застройщика перед третьими лицами.

Застройщик вправе возводить на Земельном участке социальные и иные инфраструктурные объекты, обеспечивающие развитие территории в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования и/или градостроительной документацией.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на постановку на кадастровый учет иных объектов (отличных от Здания), строительство которых осуществляется или будет осуществляться Застройщиком как в период действия настоящего Договора, так и после прекращения его действия (в том числе в связи с исполнением сторонами своих обязательств по нему).
Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу сетей инженерно-технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и/или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передаче энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ Земельного участка в государственную/ муниципальную собственность и (или) собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения/ субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно-правовых отношений в отношении указанных сетей и (или) объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части Земельного участка или предоставления права пользования.
Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу в государственную собственность Москвы образованного земельного участка, в том числе в пределах границ Земельного участка, и не относящегося к общему имуществу Здания.
В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения общего собрания собственников помещений Здания, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику такое согласие и (или) положительно проголосовать на соответствующем собрании по указанным в настоящем пункте вопросам.
12.4. Стороны договорились, что весь обмен информацией (за исключением информации, указанной в п. 12.5. Договора) и документацией между Сторонами происходит только в письменной форме и в виде почтового отправления с описью вложения или с использованием портала «Электронные заказные письма Почты России», отправленного по почтовому адресу стороны, указанному в Договоре, или путем непосредственной передачи документов уполномоченным представителям принимающей стороны под подпись. В случае если после заключения Договора стороне был письменно сообщен другой почтовый адрес, то уведомления, сообщения направляются по последнему сообщенному почтовому адресу.
12.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика по средствам электронной почты, телефонного звонка и/или сообщения (смс-сообщения) на телефонный номер, указанный в настоящем Договоре, сообщения с использованием мессенджеров (в том числе WhatsApp, Telegram, Viber и т.д.) и иным способом информационных сообщений, связанных с исполнением настоящего Договора, сообщений (опросов) об оценке качества исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, иных сообщений, в том числе в форме рекламной рассылки. Участник долевого строительства вправе отказаться от получения рекламных сообщений (рассылки), направив Застройщику соответствующее обращение по средствам почтового отправления.
Настоящим Участник долевого строительства гарантирует, что указанный в настоящем Договоре телефонный номер и адрес электронной почты принадлежит только ему. В случае прекращения использования указанного телефонного номера и/или адреса электронной почты – известить Застройщика надлежащим образом о смене указанных контактных данных в срок не позднее 5 рабочих дней.
12.6. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, будут применяться нормы действующего законодательства.
12.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляра - для Участника долевого строительства, один экземпляр - для Застройщика.
ИЛИ
12.7. Настоящий Договор заключен в форме электронного документа, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет»,

посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав. После государственной регистрации Договора экземпляры Договора находится у каждой из Сторон и в органе, осуществляющим государственную регистрацию.

13. Реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО СЗ «Инстрой»
ИНН 7839127106
КПП 783901001
ОГРН 1207800044033
Адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 73, корпус 6, стр.1, помещение 29
р/сч. 40702810655000061632 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
Корр. счет: 30101810500000000653
БИК 044030653
адрес электронной почты: instroy@group-akvilon.ru

Директор

_____/ **Рогатых И.В.**/

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
гражданин РФ ____
__ _____ ___ года рождения, пол: ___, место рождения: _____, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования: ____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи _____ года, код подразделения ___-___, зарегистрирован по адресу: ____

контактный телефон: +7___
адрес электронной почты: ___

_____/_____/

Приложение №1
к Договору № ___
участия в долевом строительстве
от «___» ___ 202__ г.

ОПИСАНИЕ И РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЗДАНИИ

Описание Объекта долевого строительства:

Нежилое помещение (гостиничный номер), за номером _, которое будет находиться в Здании, в корпусе (секции) __, на __ этаже, в осях «___», «___», назначение – нежилое, Проектная площадь Объекта долевого строительства определяется согласно проекту и предварительно составляет ___ кв.м., площадь гостиной – ___ кв.м., площадь кухни-ниши – __ кв.м., площадь прихожей – ___ кв.м., площадь с/у – ___ кв.м.

Расположение корпуса (секции) в Здании:

___

Расположение Объекта долевого строительства в корпусе (секции) Здания:

___

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:	**Участник долевого строительства:**
Директор	
_____ / Рогатых И.В./	_____/_____/