

ДОГОВОР № [REDACTED]

**участия в долевом строительстве объекта: «Санаторно-курортный комплекс.
2-я очередь. Реконструкция с воссозданием Лесного корпуса»
по адресу: г.Санкт-Петербург, г.Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 2, (ЗУ2)**

г. Санкт-Петербург

« [REDACTED] » [REDACTED] 20 [REDACTED] г.

Общество с ограниченной ответственностью «Курортный», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации 25.12.2014 г. за ОГРН 1147847551895 МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу; свидетельство о государственной регистрации на бланке серии 78 №009196838, ИНН 7801203527, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице [REDACTED], действующего(ей) на основании доверенности, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга Сыщенко Юлией Григорьевной, зарегистрированной в реестре за №О-4857 от 09.10.2017 года (бланк 78 АБ 2134749), с одной стороны, и

гр. [REDACTED] (ФИО), « [REDACTED] » [REDACTED] 19 [REDACTED] года рождения, становящий(ая)ся участником долевого строительства с момента заключения настоящего договора, именуемый(ая) далее – «**Дольщик**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок создать объект недвижимости путем реконструкции с воссозданием **Лесного корпуса, расположенного на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 2, (ЗУ2)**, (далее - реконструкция), именуемый в дальнейшем «**Объект**», и передать Дольщику объект долевого строительства.

1.2. Объект долевого строительства: нежилое помещение № [REDACTED] общей площадью [REDACTED] м², расположенное на [REDACTED] ([REDACTED]) этаже Объекта (по тексту настоящего Договора – «**Помещение**»).

Принимая во внимание установленный законодательством принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, включая положения п.2 ст.552 Гражданского Кодекса РФ и ст.35 Земельного Кодекса РФ, одновременно с приобретением Дольщиком прав на Помещение по результатам реконструкции Объекта Застройщик передает, а Дольщик принимает долю в праве общей долевой собственности на указанный в пункте 1.3. настоящего договора Земельный участок пропорционально площади передаваемого в собственность Дольщика Помещения в общей площади принадлежащих иным лицам помещений в Объекте (далее – «**Доля в Земельном участке**»).

Доля в Земельном участке – [REDACTED]/271 016¹ в праве общей долевой собственности на Земельный участок.

Размер Доли в Земельном участке определяется путем определения отношения общей площади Помещения к суммарной общей площади всех помещений в Объекте (за исключением общедомовых помещений общего пользования), право частной собственности, на которые будет принадлежать собственникам таких помещений, и на момент заключения настоящего договора определен на основании площадей помещений Объекта, отраженных в проектной декларации на реконструкцию Объекта.

Точный размер Доли в Земельном участке определяется Сторонами по факту окончания реконструкции Объекта на основании выполненных обмеров помещений Объекта, как отношение фактической площади Помещения Дольщика к общей площади всех помещений в построенном Объекте (за исключением общедомовых помещений общего пользования), и устанавливается в подписываемом Сторонами Акте приема-передачи.

1.3. Реконструкция Объекта осуществляется Застройщиком на земельном участке, расположенном по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка

¹ Обозначается как отношение общей площади Помещения, к общей площади всех объектов долевого строительства (помещений) в Объекте согласно утвержденной проектной документации.

Н.В.: Так как площадь Помещения выражена десятичной дробью с десятичными долями, числитель и знаменатель простой дроби увеличены в 100 раз для устранения десятичных дробей из простой дроби.

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, д. 2 (ЗУ2), площадью 5360 кв.м., кадастровый номер 78:38:0011401:86 (по тексту настоящего договора – «Земельный участок»), который принадлежит Застройщику на праве собственности.

Реконструкция Объекта осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство №78-010-0280-2016, выданного «27» декабря 2016 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2. Сроки. Передача помещения

2.1. Застройщик планирует завершить реконструкцию Объекта во **II квартале 2020 года**. Застройщик вправе завершить реконструкцию Объекта досрочно, в любое время до наступления указанного срока.

2.2. Застройщик обязуется передать Дольщику Помещение по Акту приёма-передачи **не позднее «31» марта 2021 года**. Застройщик вправе передать Помещение Дольщику досрочно. Одновременно с передачей Помещения по Акту приема-передачи Застройщик передает Дольщику права на Долю в Земельном участке, о чем указывается в Акте приема-передачи.

2.3. Согласно п. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ Дольщик обязан явиться для приёма Помещения, принять его одновременно с Долей в Земельном участке и подписать Акт приёма-передачи. Сообщение о завершении реконструкции Объекта и готовности Помещения к приёму и о необходимости явиться для приёма Помещения может быть отправлено досрочно.

2.4. Не ущемляя и не ограничивая иных прав Дольщика в соответствии с законодательством, случае наличия недостатков качества в Помещении, Дольщик вправе в том числе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок путем составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее – Акт о несоответствии). Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Дольщиком, но не были выявлены им при приёме Помещения и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, оформленном при приеме Помещения, и лишается права в последующем отказываться от приёма Помещения со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

Дольщик обязан принять Помещение по Акту приёма-передачи незамедлительно после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков.

2.5. При уклонении Дольщика от принятия Помещения Застройщик вправе составить односторонний Акт приёма-передачи Помещения с одновременной передачей Доли в Земельном участке. При этом риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

3. Качество Помещения и Объекта.

3.1. Застройщик обязан передать Дольщику Помещение, комплектность и качество которого соответствует условиям настоящего Договора и обязательным к применению нормативным требованиям.

3.2. Комплектность и качество Помещения считаются соответствующими условиям настоящего договора при условии, что в Помещении присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении №1 к настоящему договору.

3.3. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам (СП, СНиП) отклонениями фактическая площадь Помещения Дольщика может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Помещения, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим договором.

Уточнение фактической площади Помещения, указанной в п. 1.2. настоящего договора, производится на основании обмера Помещения выбранным Застройщиком лицом, имеющим право на осуществление обмеров в соответствии с действующим законодательством.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора отклонение общей фактической площади Помещения от общей проектной, указанной в п. 1.2 настоящего договора, в пределах 5% от общей проектной площади.

3.4. Под существенным нарушением требований о качестве Помещения, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Помещения, как объекта долевого строительства, понимаются только:

- отклонение общей площади Помещения от проектной общей площади Помещения более пределов, описанных в пункте 3.3. настоящего договора;
- непригодность Помещения в целом, либо каких-либо его частей для использования в соответствии с целевым назначением.

3.5. Застройщик также уведомляет Дольщика, что трубы водоснабжения или отопления могут быть проведены в Помещении как это допускается согласно действующих строительных правил (СП), строительных норм и правил (СНиП).

3.6. Гарантийный срок на Помещение составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня подписания Акта приема-передачи Помещения. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Долящику объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

4. Обязанности Сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществлять реконструкцию Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими обязательными к применению нормативными требованиями.

4.1.2. По требованию Долящика информировать его о ходе реконструкции Объекта.

4.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.4. Обеспечить качество Помещения и Объекта согласно настоящему договору, проектной документации, техническим регламентам, градостроительным регламентам.

4.1.5. Уведомить Долящика о возможности и необходимости принятия Помещение по Акту приема-передачи.

4.1.6. При условии исполнения Долящиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного в настоящем договоре, и проведения окончательного взаиморасчета между Сторонами в соответствии с п. 5.3 настоящего договора, передать Долящику по Акту приема-передачи Помещение одновременно с Долей в Земельном участке, в установленный настоящим договором срок и в установленном настоящим договором порядке, а также Руководство домовладельца (инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства).

4.2. Долящик обязуется:

4.2.1. Внести свой долевого взнос в финансирование реконструкции Объекта (цену договора) в размере и в срок, установленный настоящим договором.

4.2.2. Принять Помещение и Долю в Земельном участке по Акту приема-передачи не позднее 10 (десяти) дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Помещения к приёмке, в указанном Застройщиком месте и в указанное Застройщиком время.

4.2.3. Без согласия Застройщика не передавать свои права, предусмотренные настоящим договором, третьим лицам, а также без согласия Застройщика не заключать сделки по обеспечению своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Помещения до момента полного исполнения Долящиком обязательств по настоящему договору.

4.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Помещения, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта со дня подписания с Долящиком Акта приема-передачи Помещения, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.5 настоящего договора.

4.2.5. Нести все расходы по содержанию Помещения и Объекта в своей части с момента, указанного в пункте 4.2.4. настоящего договора.

5. Долевой взнос.

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Долящиком Застройщику (цена договора), составляет сумму равную _____ (_____) рублей 00 копеек.

Цена договора состоит из:

• стоимости приобретаемого по настоящему договору Помещения, составляющей _____ (_____) рублей, и

• стоимости приобретаемой одновременно с Помещением по настоящему договору Доли в Земельном участке, составляющей _____ (_____) рублей.

Долящик производит оплату цены договора в следующем порядке и сроки.

ПРИ ПОДПИСАНИИ ДОГОВОРА НЕОБХОДИМО:

1. _____ Выбрать правильный вариант для Вашей ситуации;

2. _____ УДАЛИТЬ лишние пункты при подписании!!!

1 ВАРИАНТ: формулировки при порядке расчетов с использованием номинального счета ООО «ЦНС» на основании ПРОЕКТА ДДУ (т.е. КЛИЕНТ СНАЧАЛА ИДЕТ В БАНК, а ПОТОМ к ЗАСТРОЙЩИКУ)

Сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», ИНН: 7736249247, ОГРН: 1157746652150, свидетельство о государственной регистрации 9167746848370, открытого в течение **5 (пяти) рабочих дней** с момента подписания сторонами настоящего Договора в Публичном Акционерном Обществе «Сбербанк России», сокращенное наименование ПАО "Сбербанк" г.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, КПП 783502001 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серии 77№004856976 выдано Управлением МНС России по г. Москве 16 августа 2002 года), находящемся по адресу: 117997, г. Москва, ул. Вавилова д. 19, бенефициаром по которому является Дольщик. Перечисление указанной суммы в счет оплаты по настоящему Договору осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Дольщика по следующим реквизитам:

Получатель: **ООО «Курортный»**
ОГРН 1147847551895; ИНН 7801203527
р/с: № 40702810390550001625
в ПАО «Банк Санкт-Петербург»,
к/с: 30101810900000000790
БИК 044030790
Электронная почта: sbr@rbi.ru

после:

- государственной регистрации настоящего Договора в установленном действующим законодательством РФ порядке.

2 ВАРИАНТ: формулировки применимым при порядке расчетов с использованием номинального счета ООО «ЦНС» на основании подписанного сторонами ДДУ:

Перечисление суммы в размере _____ (_____) рублей в счет оплаты объекта долевого строительства осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Дольщика после государственной регистрации в установленном действующим законодательством РФ порядке настоящего Договора по следующим реквизитам:

Получатель: **ООО «Курортный»**
ОГРН 1147847551895; ИНН 7801203527
р/с: № 40702810390550001625
в ПАО «Банк Санкт-Петербург»,
к/с: 30101810900000000790
БИК 044030790
Электронная почта: sbr@rbi.ru

Расчеты по настоящему Договору производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», ИНН: 7736249247, ОГРН: 1157746652150, свидетельство о государственной регистрации 9167746848370, открытого в течение **5 (пяти) рабочих дней** с момента подписания настоящего Договора в Публичном Акционерном Обществе «Сбербанк», сокращенное наименование ПАО "Сбербанк" г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, КПП 783502001 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серии 77№004856976 выдано Управлением МНС России по г. Москве 16 августа 2002 года), находящемся по адресу: 117997, г. Москва, ул. Вавилова д. 19, бенефициаром по которому является Дольщик.

5.2. Дольщик обязан внести долевой взнос в сроки, установленные Графиком оплаты, являющимся Приложением №2 к настоящему договору, но не ранее государственной регистрации настоящего договора.

5.3. Если отклонение общей проектной площади Помещения (указанной в абзаце первом п. 1.2 настоящего Договора) от фактической общей площади Помещения, рассчитываемой на основании обмера по завершении строительства Объекта, не превышает 1м² общей проектной площади Помещения, то перерасчета цены договора не производится. Если такое отклонение площади превышает 1м², стороны обязаны осуществить перерасчет цены договора, подписать соответствующее соглашение и произвести возврат, либо доплату за всю разницу между фактической и договорной общей площадью Помещения в течение 30 (тридцати) дней с момента получения результатов обмеров, исходя из стоимости 1м² площади Помещения, которая, исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, определяется как частное от деления общей цены договора (общего размера долевого взноса), указанной в пункте 5.1 настоящего договора, на общую площадь Помещения, указанную в пункте 1.2 настоящего договора.

5.4. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Помещения до полной оплаты цены договора. Согласно статье 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Помещение и не передавать его Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты цены договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Помещения, указанные в разделе 2 настоящего договора.

5.5. Общий размер долевого взноса (цена договора) может быть увеличен или уменьшен по соглашению Сторон.

Случаи, когда размер долевого взноса может быть увеличен или уменьшен:

- уступка Дольщиком своих прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу;
- изменения сторонами графика оплаты долевого взноса, предусмотренного в Приложении №2 к настоящему договору.

Максимальные величины уменьшения или увеличения размера долевого взноса определяются в соглашении Сторон.

Изменение размера долевого взноса оформляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору или путем включения соответствующих положений в соглашение об уступке прав и обязанностей по договору (соглашение о замене стороны в договоре), подлежащих обязательной государственной регистрации в соответствии с Федеральным Законом РФ «О государственной регистрации недвижимости» №218-ФЗ от 13.07.2015 года.

6. Действие и расторжение договора.

6.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. В соответствии со ст.425 ГК РФ условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим с даты подписания его сторонами, указанной в преамбуле настоящего договора.

Застройщик принимает на себя обязательства по регистрации настоящего договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности на указанного ему сотрудника Застройщика и при условии оплаты Дольщиком государственной пошлины за регистрацию (в случае необходимости такой оплаты). Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 3 дней с момента подписания настоящего договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной или совместной с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего договора, или не оплатит пошлину за регистрацию в указанный срок, Застройщик будет вправе считать настоящий договор незаключённым и не связывающим его какими-либо обязательствами, в том числе обязательствами по подаче на регистрацию настоящего договора, и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Помещение, указанное в п.1.2 настоящего договора, с любым третьим лицом.

6.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по настоящему договору.

6.3. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон или иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

6.4. При расторжении настоящего договора Застройщик будет обязан возвратить Дольщику все внесённые им по настоящему договору денежные средства в рублях в течение десяти (10) рабочих дней со дня расторжения договора.

Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего договора по умолчанию производится по месту нахождения Застройщика путем осуществления Застройщиком безналичного перевода денежных средств на расчетный счет Дольщика.

Если в течение указанного выше срока возврата денежных средств Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты расчётного счёта, на которые ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Дольщика в банке, с которого он ранее платил Застройщику денежные средства по настоящему договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

7. Прочие условия.

7.1. В силу статей 13-15 Закона № 214-ФЗ земельный участок, на котором ведётся реконструкция Объекта, а также сам Объект в процессе его реконструкции признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона № 214-ФЗ обязательств Застройщика.

Дольщик также дает свое согласие на последующий залог земельного участка и возникновение в силу закона иных залоговых прав иных участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком, как при строительстве Объекта, так и при строительстве или реконструкции других объектов недвижимости.

7.2. Застройщик подтверждает, что надлежащим образом выполняет требования, предусмотренные п. 4 ст. 3 Закона №214-ФЗ и предусматривающие обязанность по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее – компенсационный фонд), до государственной регистрации настоящего договора.

7.3. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, в том числе электронному адресу, считается отправленным надлежаще.

7.4. Настоящий договор подписан в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два для Застройщика, два для Дольщика и один для предоставления в регистрирующий орган.

К настоящему договору имеются 4 (четыре) Приложения, составляющие его неотъемлемую часть:

- Приложение №1 – Основные характеристики Объекта (**Лесной корпус**) и объекта долевого строительства (нежилого помещения).
- Приложение №2 – График оплаты долевого взноса.
- Приложение №3 – План этажа Объекта, на котором расположен объект долевого строительства, с указанием его на плане этажа.
- Приложение №4 - План объекта долевого строительства.

Адреса и подписи сторон

Застройщик:

ООО «Курортный»

адрес: 199004, г. Санкт-Петербург,

Малый пр. В.О., д. 22, лит. А,

ОГРН 1147847551895; ИНН 7801203527

р/с: № 40702810390550001625

в ПАО «Банк Санкт-Петербург»,

к/с: 30101810900000000790

БИК 044030790

по доверенности №О-4857 от 09.10.2017 года

_____ / _____ /

Дольщик:

пол _____

место рождения _____

гражданство _____

паспорт № _____

выдан _____

Адрес регистрации (по паспорту): _____

Адрес для направления почтовой
корреспонденции: _____

Электронная почта: _____

Телефоны для связи:

Домашний: _____

Сотовый: _____

Рабочий: _____

_____ / _____ /