

**ДОГОВОР № [ ]**  
**участия в долевом строительстве санаторно-курортного комплекса**  
**по адресу: г.Санкт-Петербург, г.Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 2, литера А**

Санкт-Петербург

« [ ] » [ ] 20 [ ] 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 [ ], 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

[ ] (Ф.И.О.), « [ ] » [ ] 19 [ ] года рождения, становящийся(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 объекты недвижимости путем реконструкции (далее – «реконструкция») объектов капитального строительства под **санаторно-курортный комплекс, 1 очередь - реконструкция корпусов №1 и №2, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 2, литера А**, именуемые в дальнейшем «Объект», и передать Дольщику объект долевого строительства.

**1.2.** Объект долевого строительства: нежилое помещение № [ ] общей площадью [ ] м<sup>2</sup>, расположенное на [ ] ( [ ]) 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 строительства 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»).*

*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 документации на строительство Объекта:*

*Доля в Земельном участке - [ ] /271433<sup>1</sup> в праве общей долевой собственности на Земельный участок.*

*Точный размер Доли в Земельном участке определяется Сторонами по факту окончания строительства 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 окончательно устанавливается в подписываемом Сторонами Акте приема-передачи.*

**1.3.** Реконструкция Объекта осуществляется Застройщиком на земельном участке, расположенном по адресу: город Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 2, литера А, площадью 52 404, 0 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 78:38:0011401:83 (по тексту настоящего договора – «Земельный участок»), который принадлежит Застройщику на праве собственности.

Реконструкция Объекта осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство №78-010-0279-2016, выданного «15» декабря 2016 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

### 2. Сроки. Передача Помещения.

<sup>1</sup> 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 10 раз для устранения десятичных дробей из простой дроби.*

**2.1.** Застройщик планирует завершить строительство Объекта во 2-ом квартале 2020 года. Застройщик вправе завершить строительство Объекта досрочно.

**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 приёмки Помещения, принять его одновременно с Долей в Земельном участке и подписать Акт приёма-передачи. Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Помещения к приёмке и о необходимости явиться для приёмки Помещения может быть отправлено досрочно.

**2.4.** Не ущемляя и не ограничивая иных прав Дольщика в соответствии с законодательством, в 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 в разумный срок 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 приёмке Помещения и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, оформленном при приемке Помещения, и лишается права в последующем отказываться от приёмки Помещения со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные 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 приёмки-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, указанного 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, отопления, вентиляции 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 Дольщику 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 строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими обязательными к применению нормативными требованиями.

4.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства 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 Дольщика о возможности и необходимости принятия Помещение по акту приема-передачи.

4.1.6. При условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного в настоящем договоре и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 5.3 настоящего договора, передать Дольщику по акту приема-передачи Помещение одновременно с Долей в Земельном участке, а также Руководство домовладельца (инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства).

#### **4.2. Дольщик обязуется:**

4.2.1. Внести свой долевого взнос в финансирование строительства Объекта в размере и в срок, установленный настоящим договором.

4.2.2. Принять Помещение и Долю в Земельном участке по Акту приёма-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 Дольщиком обязательств по настоящему договору.

4.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Помещения, находящегося в нем имущества и общего имущества Объекта со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Помещения, либо с момента составления 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 Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет рублёвую сумму равную \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

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.

Расчеты между сторонами производятся с использованием покрытого (депонированного), безотзывного аккредитива (далее по тексту – «Аккредитив»), открытого Дольщиком 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), находящимся по адресу: 117997, г. Москва, ул. Вавилова д. 19, (далее по тексту – «Банк-эмитент») в пользу Застройщика.

Аккредитив открывается Дольщиком в Банке-эмитенте на сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **ПЕРВЫЙ ВЗНОС ИЛИ ВСЯ СУММА ПО ДДУ** \_\_\_\_\_) рублей в пользу Застройщика в срок не более 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора. Срок действия аккредитива 120 (сто двадцать) дней с даты открытия. Уведомление об открытии аккредитива и его условиях Банк-эмитент передает Застройщику на следующий рабочий день после открытия аккредитива, до предоставления настоящего Договора на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае если в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора в адрес Застройщика не поступит Уведомление Банка-эмитента об открытии аккредитива (при этом, Стороны признают, что Дольщик может передать такое уведомление Застройщику от имени банка), обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, считаются прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны – утратившими интерес к заключению настоящего Договора. После этого Застройщик будет вправе заключить аналогичный договор, результатом которого будет являться приобретение права собственности на Помещение, указанное в настоящем Договоре, с любым третьим лицом.

Исполняющим банком является Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО «Сбербанк России»), ИНН 7707083893, КПП 783502001, корреспондентский счет № 30101810500000000653 в «ГРКЦ ГУ Банка России по Санкт-Петербургу», БИК 044030653.

Получателем денежных средств по аккредитиву является Застройщик. Оплата по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится путем перечисления денежных средств на текущий счет Застройщика (получателя по аккредитиву), указанный в разделе «Адреса и подписи сторон» настоящего Договора, против предоставления в Исполняющий банк Застройщиком (получателем средств по аккредитиву) или иным лицом, уполномоченным Застройщиком следующих документов:

- нотариально заверенной копии/оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном действующим законодательством порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**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 1м<sup>2</sup> общей проектной площади Помещения, то перерасчета цены договора не производится. Если такое отклонение площади превышает 1м<sup>2</sup>, 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 1м<sup>2</sup> 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 вернуть 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 строительство Объекта, а также сам Объект в процессе его строительства 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 (санаторно-курортный комплекс, 1 очередь - реконструкция корпусов №1 и №2) 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: № 40702810690550001707  
в ПАО «Банк Санкт-Петербург»,  
к/с: 30101810900000000790  
БИК 044030790  
Электронная почта: [sbr@rbi.ru](mailto:sbr@rbi.ru)

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: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /