

ДОГОВОР № [REDACTED]
участия в долевом строительстве
Гостиницы с подземной автостоянкой

Санкт-Петербург

« [REDACTED] » [REDACTED] 201 [REDACTED] г.

Общество с ограниченной ответственностью «КУРДОНЕР», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 22 августа 2016 года за ОГРН 1167847335622, ИНН/КПП: 7801293231/780101001, именуемое далее «**Застройщик**» в лице [REDACTED], действующего на основании доверенности, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Сыщенко Юлией Григорьевной, зарегистрированной в реестре за № [REDACTED] от [REDACTED] года ([REDACTED]), с одной стороны, и

[REDACTED] (Ф.И.О.), « [REDACTED] » [REDACTED] 19 [REDACTED] года рождения, становящийся(аяся) 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 построить Гостиницу с подземной автостоянкой, расположенную по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир: г. Санкт-Петербург, Заозерная улица, кадастровый номер земельного участка 78:14:0007519:5347, именуемый в дальнейшем «**Объект**» и передать Дольщику объект долевого строительства.

1.2. Объект долевого строительства: [REDACTED] ([REDACTED]) номер № [REDACTED] общей площадью [REDACTED] м², расположенный 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 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 - [REDACTED] / [REDACTED]¹ 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. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство №78-011-0366-2018, выданного «06» июня 2018 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

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 10 раз для устранения десятичных дробей из простой дроби.

2. Сроки. Передача Помещения

2.1. Застройщик планирует завершить строительство Объекта в **4 квартале 2021 года**. Застройщик вправе завершить строительство Объекта досрочно.

2.2. Застройщик обязуется передать Дольщику Помещение по Акту приёма-передачи **не позднее «31» октября 2022 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 которой 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 (каковая определяется по нормам ЖК РФ), 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 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.

Дольщик производит оплату цены договора любым способом, не противоречащим действующему законодательству РФ, 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)/10 (десяти) 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), находящимся 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 «КУРДОНЕР»**
199004, Санкт-Петербург, Малый Проспект

В.О., д.22, лит.А, помещение 1-Н, кабинет 278
ИНН 7801293231, КПП 780101001,
ОГРН: 1167847335622
Расчетный счет: №40702810515010001840
Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО)
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ
К/счет банка: 30101810200000000704
БИК: 044030704

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 «КУРДОНЕР»

199004, Санкт-Петербург, Малый Проспект
В.О., д.22, лит.А, помещение 1-Н, кабинет 278
ИНН 7801293231, КПП 780101001,
ОГРН: 1167847335622
Расчетный счет: №40702810515010001840
Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО)
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ
К/счет банка: 30101810200000000704
БИК: 044030704

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)/10 (десяти) рабочих дней** с момента подписания 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), находящимся 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 (указанного 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 долевого взноса не производится. Если такое отклонение площади превышает 1м², стороны обязаны осуществить перерасчет долевого взноса, 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, который, исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, определяется как частное от деления общей суммы 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 долевого взноса. Согласно статье 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Помещение и не передавать его Дольщику по Акту приема-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Помещения, указанные в разделе 2 настоящего договора.

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 возратить 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. 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.

7.3. 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 (Гостиница с подземной автостоянкой) и объекта долевого строительства (помещения/номера).
- Приложение №2 – График оплаты долевого взноса.
- Приложение №3 – План этажа Объекта, на котором расположена Объект долевого строительства, с указанием его на плане этажа.
- Приложение №4 - План объекта долевого строительства.
- Приложение №5 – Спецификация мебелировки объекта долевого строительства.

8. Адреса и подписи сторон

Застройщик:

ООО «КУРДОНЕР»

199004, Санкт-Петербург, Малый Проспект
В.О., д.22, лит.А, помещение 1-Н, кабинет 278
ИНН 7801293231, КПП 780101001,
ОГРН: 1167847335622
Расчетный счет: №40702810515010001840
Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО)
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ
К/счет банка: 30101810200000000704
БИК: 044030704
по доверенности №78/305-н/78-2018-15-447
от 03.10.2018 года

_____/ _____/

Дольщик:

пол _____
место рождения _____
гражданство _____

паспорт № _____
выдан _____

Код подразделения: _____

СНИЛС: _____

ИНН: _____

Адрес регистрации (по паспорту):

Адрес для направления почтовой
корреспонденции:

Электронная почта: _____

Телефоны для связи:

Домашний: _____

Сотовый: _____

Рабочий: _____

_____/ _____/