

**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: 7801316344/780101001, именуемое далее **«Застройщик»** в лице [REDACTED], действующего на основании доверенности, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Сыщенко Юлией Григорьевной, зарегистрированной в реестре за №78/259-н/78-2018-4-631 от «23» октября 2018 года (бланк 78АБ 4096580), 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: номер № [REDACTED] общей площадью [REDACTED] м<sup>2</sup>, 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 1.1. 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]/116018<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.** 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.

<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. Сроки. Передача Помещения**

**2.1.** Застройщик планирует завершить строительство Объекта в **4 квартале 2021 года** (срок ввода в эксплуатацию Объекта). 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 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, 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 Помещения 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 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 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/депонируемая сумма), 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.

Денежные средства подлежат оплате Дольщиком до ввода в эксплуатацию Объекта путем внесения на специальный счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (публичное акционерное общество), генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000, местонахождение: Российская Федерация, город Санкт-Петербург; адрес: 190000, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 3010181070000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet\_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (также именуемом - «Эскроу-агент»), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (также именуемого – «Депонент») в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (также именуемому – «Бенефициар») при возникновении оснований, предусмотренных Законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключаемым между Дольщиком, Эскроу-агентом и Застройщиком на следующих условиях:

- депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек;
- срок внесения Дольщиком депонируемой суммы на счет эскроу: до «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. В порядке, предусмотренном п. 5.2 настоящего Договора и Приложением №2 к настоящему Договору;
- срок условного депонирования: до «30» июня 2022 года;
- банковский счет Дольщика, на который подлежат перечислению денежные средства со счета эскроу при прекращении договора счета эскроу: \_\_\_\_\_;
- банковский счет Застройщика: № 40702810515010001840.

Настоящим Застройщик и Дольщик предлагают (адресуют оферты) Эскроу-агенту заключить трехсторонний договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и «Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве» (далее – Правила), размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru), путем открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Дольщик выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и Правил в случае открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами.

Застройщик поручает (предоставляет полномочия) Дольщику передать Эскроу-агенту от имени Застройщика подлинный экземпляр настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика о заключении договора счета эскроу.

Денежные средства со счета эскроу после возникновения оснований для перечисления депонированной суммы Застройщику направляются в первоочередном порядке на оплату обязательств Застройщика по кредиту, предоставленному Эскроу-агентом на строительство Объекта.

**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 1м<sup>2</sup> общей проектной площади Помещения, то перерасчета долевого взноса не производится. Если такое отклонение площади превышает 1м<sup>2</sup>, 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 1м<sup>2</sup> 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 заключенным 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 незаключенным 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 прекращении настоящего Договора денежные средства подлежат возврату Дольщику путем их перечисления на банковский счет Дольщика, указанный в п.5.1. настоящего Договора

Эскроу-агент перечисляет денежные средства на основании сведений о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации настоящего Договора, размещаемых органом регистрации прав в единой информационной системе жилищного строительства.

## **7. Прочие условия.**

7.1. 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.

7.2. 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)/5(пять) Приложения(ий), составляющие(их) 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 расположен объект долевого строительства, с указанием его на плане этажа.
- Приложение №4 - План объекта долевого строительства.
- Приложение №5 – Спецификация мебелировки объекта долевого строительства – при продаже в корпусе с отделкой. В остальных случаях удалить!!!

## 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 7801316344, КПП 780101001,  
ОГРН: 1167847335622  
Расчетный счет: №40702810515010001840  
Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО)  
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ  
К/счет банка: 30101810200000000704  
БИК: 044030704  
по доверенности №78/259-н/78-2018-4-631  
от 23.10.2018 года

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

### Дольщик:

\_\_\_\_\_  
пол \_\_\_\_\_  
место рождения \_\_\_\_\_  
гражданство \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
паспорт № \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Код подразделения: \_\_\_\_\_  
СНИЛС: \_\_\_\_\_  
ИНН: \_\_\_\_\_  
Адрес регистрации (по паспорту):  
\_\_\_\_\_  
Адрес фактического проживания:  
\_\_\_\_\_  
Адрес для направления почтовой  
корреспонденции:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Электронная почта: \_\_\_\_\_

### Телефоны для связи:

Домашний: \_\_\_\_\_

Сотовый: \_\_\_\_\_

Рабочий: \_\_\_\_\_

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