

**ДОГОВОР № [REDACTED]**  
**участия в долевом строительстве объекта: «Санаторно-курортный комплекс.**  
**2-я очередь. Реконструкция с воссозданием Лесного комплекса»**  
**по адресу: г.Санкт-Петербург, г.Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 2, (ЗУ2)**

Санкт-Петербург

« [REDACTED] » 201 [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] (ФИО), 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 [REDACTED] (ФИО), « [REDACTED] » года рождения, с другой стороны, становящееся участником долевого строительства с момента заключения настоящего договора, именуемый 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.** По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций создать объект недвижимости путем реконструкции с воссозданием Лесного комплекса, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 2, (ЗУ2), (далее - реконструкция), основные характеристики которого содержатся в Приложении №1 к настоящему договору, именуемый в дальнейшем «Объект», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику объект долевого строительства – нежилое помещение в указанном Объекте, описание которого содержится в пункте 1.2 настоящего договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять помещение по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**1.2.** Инвестирование Дольщиком строительства Объекта в размере, указанном в п. 5.1 настоящего договора, является основанием для возникновения с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на нежилое помещение № [REDACTED] общей площадью [REDACTED] м<sup>2</sup>, расположенное на [REDACTED] ( [REDACTED] ) этаже Объекта (по тексту настоящего Договора – «Помещение»), все характеристики которого указаны в Приложениях к настоящему договору, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

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 – 14 400/271 016<sup>1</sup> 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.

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 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 Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, д. 2 (ЗУ2), площадью 5360 кв.м., кадастровый номер 78:38:0011401:86, который принадлежит Застройщику на праве собственности.

Официальный сайт Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором размещена информация, предусмотренная Законом № 214-ФЗ: <http://www.sestroretskykurort.ru> числе прочих, предусмотренных Законом №214-ФЗ документов на указанном сайте размещена:

<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 100 раз для устранения десятичных дробей из простой дроби.

• проектная декларация по Объекту, утвержденная Застройщиком от «26» октября 2017 года и размещенная в сети «Интернет» на сайте <http://www.rbi.ru>. Условия настоящего Договора соответствуют информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения настоящего Договора. Дольщик с проектной декларацией ознакомлен.

Разрешение на строительство №78-010-0280-2016, выданное «27» декабря 2016 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Настоящим Застройщик подтверждает, что на дату направления проектной декларации по Объекту в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, он соответствует требованиям, установленным ч. 2 ст. 3 Закона №214-ФЗ.

**1.4.** Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика (в размере, установленном пунктом 5.1. Договора), пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта в размере площади указанного Помещения, организовать реконструкцию Объекта и производить финансирование всех работ, услуг и прочих расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по реконструкции Объекта, в том числе работ по возведению собственно Объекта, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов), работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по реконструкции Объекта, а также произвести расходы по выполнению инвестиционных условий реконструкции Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти Санкт-Петербурга, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в реконструкции Объекта. Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счёт средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной и транспортной инфраструктуры, не подлежащие передаче для их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных предприятий, либо в собственность Санкт-Петербурга для последующей передачи в хозяйственное ведение государственных унитарных предприятий или оперативное управление государственных учреждений (в частности, ГУП «Водоканал Санкт-Петербург» и ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга»).

**1.4.1.** При невозможности исполнения указанного поручения в части внешних инженерных сетей и иных объектов инженерной инфраструктуры (отказе указанных субъектов принять сети в собственность) такие внешние инженерные сети Объекта и объекты инфраструктуры поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, и передаются Застройщиком по акту для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации (созданному товариществу собственников недвижимости или иной эксплуатирующей организации (управляющей компании) в зависимости от выбранного способа управления домом).

**1.4.2.** В связи с необходимостью обеспечения создаваемого Объекта объектами инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.) Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет всех полученных по настоящему договору средств Дольщика, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта в размере площади указанного Помещения:

а) организовать реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), создание которых необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта;

б) по факту окончания реконструкции и ввода в эксплуатацию указанных в настоящем подпункте объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), создание которых необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта, передать указанные объекты (включая земельные участки, на которых они расположены) в собственность Санкт-Петербурга с передачей соответствующих прав эксплуатирующим организациям, для чего совершить все фактические и юридические значимые действия, необходимые для оформления (регистрации) и передачи прав на такие объекты от имени и за счет всех участников долевого строительства Объекта (или от имени Застройщика, но за счет участников долевого строительства Объекта) с подписанием всех необходимых документов, опосредующих такую передачу на условиях по собственному усмотрению Застройщика.

**1.4.3.** Застройщик обязуется, согласно статье 18 Закона №214-ФЗ использовать денежные средства Дольщика на реконструкцию Объекта. При этом, стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Дольщика по настоящему договору, будет израсходована Застройщиком на реконструкцию Объекта в любой момент времени с момента её внесения до завершения всех работ по реконструкции Объекта, внешних инженерных сетей и благоустройства, создания необходимых в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.) в соответствии с условиями настоящего договора.

**1.5.** Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщика, указанной в п. 5.1 настоящего договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг, необходимых для создания Объекта и всего связанного с осуществлением инвестиционного проекта по реконструкции Объекта, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по реконструкции Объекта. Часть средств Дольщика, составляющая вознаграждение Застройщика, поступает в собственность Застройщика и используется им по своему усмотрению.

## **2. Сроки. Передача помещения**

**2.1.** Застройщик планирует завершить реконструкцию Объекта (т.е. получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию) во II квартале 2020 года. Застройщик вправе завершить реконструкцию Объекта досрочно, в любое время до наступления указанного срока.

Стороны соглашаются и признают, что указанный в настоящем пункте срок окончания реконструкции Объекта считается соответственно измененным в случае продления срока действия указанного в абзаце 2 пункта 1.3. разрешения на строительство Объекта в порядке, установленном действующим законодательством. В этом случае срок окончания реконструкции Объекта определяется по дате окончания срока действия разрешения на строительство Объекта с учетом продления срока.

**2.2.** В соответствии с п/п 2 п. 4 ст. 4, п. 3 ст. 8 Закона № 214-ФЗ, статьями 191-193 Гражданского кодекса РФ (далее – «ГК РФ») Застройщик обязуется передать Дольщику Помещение по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но в любом случае **не позднее «31» марта 2021 года**. Одновременно с передачей Помещения по Акту приема-передачи Застройщик передает Дольщику права на Долю в Земельном участке, о чем указывается в Акте приема-передачи.

Застройщик вправе передать Помещение Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Помещения.

**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 в течение 10 (десяти) дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Помещения к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приёмки Помещения. Сообщение о необходимости принять Помещение и готовности его к приёмке должно быть направлено Дольщику не позднее чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 2.2 настоящего договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции. Сообщение о завершении реконструкции Объекта и готовности Помещения к приёмке и о необходимости явиться для приёмки Помещения может быть отправлено досрочно.

**2.4.** Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Помещения, если до истечения указанного в пункте 2.2. срока передачи Помещения был подписан Акт приёма-передачи Помещения, а равно в случае, если не позднее, чем за 10 дней до истечения срока, указанного в пункте 2.2 настоящего договора Дольщик получил сообщение о готовности Помещения к приёмке и необходимости принять Помещение, но не явился для приёмки Помещения, а в сообщении о готовности Помещения к приёмке был указан 10-дневный срок для его приёмки, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Помещения, с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

**2.5.** Не ущемляя и не ограничивая иных прав Дольщика в соответствии с законодательством, согласно п. 5 ст. 8, п.п. 1 и 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ в случае наличия недостатков качества в Помещении, Дольщик вправе в том числе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Дольщик имеет право отказаться от приёмки Помещения при несоответствии качества Помещения требованиям настоящего договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее – Акт о несоответствии).

При этом, стороны, применяя по аналогии правила п.п. 2 и 3 ст. 720 ГК РФ, соглашаются, что 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 ранее в Акте о несоответствии.

Дольщик обязан принять Помещение по Акту приёма-передачи и не имеет права отказываться от приёмки Помещения в течение 10 (десяти) дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Дольщиком извещения об устранении недостатков. Период времени по истечении таких 10 (десяти) дней не будет включен в период просрочки Застройщика по передаче Помещения, если таковой будет иметь место.

Сообщение об устранении недостатков и о готовности Помещения к приемке может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

**2.6.** Застройщик вправе уведомлять Дольщика о необходимости приёмки Помещения также по указанным в настоящем договоре телефонам, адресу электронной почты и Дольщик вправе являться для приёмки Помещения в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приёмки Помещения по почте.

**2.7.** При уклонении Дольщика от принятия Помещения в предусмотренный пунктом 2.3 настоящего договора срок, или при отказе Дольщика от принятия Помещения (за исключением случая, указанного в пункте 2.5 настоящего договора и пункте 5 статьи 8 Закона № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в соответствии с пунктом 2.3 настоящего договора в уведомлении о необходимости приёмки Помещения со дня получения соответствующего уведомления Дольщиком, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе Дольщика от его получения либо отметки об отсутствии Дольщика по указанному им в настоящем договоре адресу для направления корреспонденции, 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. Не означает нарушение требований о качестве Помещения отсутствие на момент передачи Помещения договоров на ресурсоснабжение и эксплуатацию по постоянной схеме, в связи с чем подача тепла, воды, электричества может осуществляться по временной схеме и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками соответствующих ресурсов с ТСЖ, что в силу норм действующего законодательства по объективным причинам происходит после передачи квартир и помещений участникам долевого строительства. При этом Застройщик обязуется обеспечить всё от него зависящее для заключения ТСЖ договоров на постоянную эксплуатацию Объекта и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме.

**3.3.** Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам (СП, СНиП) отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту 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 Проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ) или иной выбранной Застройщиком организацией, имеющей право на осуществление обмеров в соответствии с действующим законодательством.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора (и не считается существенным изменением размера Помещения в терминах п/п 2 п. 1.1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ) отклонение общей фактической площади Помещения от общей проектной, указанной в п. 1.2 настоящего договора, в пределах 5% от общей проектной площади.

При этом будет производиться перерасчёт долевого взноса, по правилам, указанным ниже.

**3.4.** В связи с указанным в п. 3.3 настоящего договора Стороны допускают, что площадь отдельных частей Помещения может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Помещения, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительного-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми

(т.е. не являются нарушением требований о качестве Помещения и существенным изменением размеров Помещения) при условии, что общая площадь Помещения не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 3.3 настоящего договора.

**3.5.** Не является нарушением требований о качестве Помещения и не считается существенным изменением проектной документации по реконструкции Объекта следующие, не согласованные с Дольщиком изменения в Объекте (и, соответственно, в проектной документации):

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация;
- создание вентиляционных каналов и шахт в частях Помещения, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь частей Помещения в пределах 5 % проектной площади соответствующей части, при условии, что изменение общей площади Помещения не превысит пределы, установленные в пункте 3.3. настоящего договора;
- замена видов и типов электрических концевых приборов (розеток, выключателей);
- замена видов и типов оконных стеклопакетов;
- замена видов и типов отопительных батарей;
- замена вида и типа входной двери;
- замена вида и типа приборов учета потребляемых ресурсов, электрического щитка;
- размещение в Помещении объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.);
- отклонение частей, входящих в состав Помещения, самого Помещения, от осевых линий по проектной документации;
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Помещения Дольщика, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта;
- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеняют Помещение Дольщика;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или в Помещении, без их согласования (уведомления) с Дольщиком, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

**3.6.** Под существенным нарушением требований о качестве Помещения, упомянутым в пункте 3 статьи 7 и п/п 3 п. 1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, 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.

**3.7.** 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).

**3.8.** Помимо Помещения Объект имеет иные встроенные помещения, являющиеся отдельными объектами недвижимости и подлежащие передаче третьим лицам по отдельным договорам участия в долевом строительстве или по иным инвестиционным договорам, либо остающиеся в собственности Застройщика.

Назначение таких помещений определяется Проектной декларацией, упомянутой в пункте 1.3. настоящего договора, оно может изменяться, что будет отражаться в изменениях, вносимых в Проектную декларацию по правилам статьи 19 Закона № 214-ФЗ. Однако, в любом случае Застройщик не гарантирует и не несет ответственности перед Дольщиком за фактическое (после окончания реконструкции объекта) использование помещений третьими лицами, приобретшими право собственности на такие помещения.

При этом не считается сменой назначения помещений и не может считаться существенным нарушением настоящего договора и/или основанием для его расторжения Дольщиком по правилам статьи 9 Закона № 214-ФЗ следующие изменения в использовании встроенных помещений:

- изменение вида офисных помещений (например: офис продаж недвижимости, либо офис любого иного вида деятельности, включая медицинские офисы, почтовые отделения, офисы эксплуатационных организаций, если он используется именно как административный или консультационный офис);
- смена конкретного лица-владельца помещения без изменения его назначения;
- изменение количества парковочных мест во встроенной автостоянке, изменение её планировки.

**3.9.** Согласно пункту 5 статьи 7 Закона № 214-ФЗ Застройщиком устанавливается гарантийный срок на Помещение. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет, и начинает исчисляться со дня подписания Акта приема-передачи Помещения.

Согласно пункту 5.1. статьи 7 Закона №214-ФЗ гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки технологического и инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения электрощитка без требуемого в соответствии с действующими нормами и правилами согласования.

## **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 и настоящим договором.

4.1.2. По требованию Дольщика 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 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. 5.4 настоящего договора, передать Дольщику 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).

4.1.7. Обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации права собственности Дольщика на Помещение и права на Долю в Земельном участке, путём подачи на экспертизу в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для наличия возможности регистрации права собственности Дольщика на Помещение в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и права на Долю в Земельном участке.

Дольщик со своей стороны осуществляет действия, необходимые для регистрации права собственности на Помещение и перехода права на Долю в Земельном участке (подача в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, заявления о регистрации, договора), за свой счёт вносит государственную пошлину за регистрацию права.

4.1.8. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта и Помещения, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Дольщиком Акта приёма-передачи Помещения.

#### **4.2. Дольщик 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 приёма-передачи не позднее 10 (десяти) дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Помещения к приёмке, если иной срок не указан в уведомлении Застройщика о необходимости приёма Помещения, в указанном Застройщиком месте и в указанное Застройщиком время.

4.2.3. Без согласия Застройщика не передавать свои права, предусмотренные настоящим договором, третьим лицам согласно пункту 2 ст. 382 ГК РФ, 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.

Передача прав и/или обязанностей Дольщика по настоящему договору (замена стороны в настоящем договоре) в любом случае оформляется подписанием трёхстороннего соглашения о замене стороны в договоре, где участвуют Дольщик, лицо, которому передаются права и обязанности по Договору, и Застройщик.

Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе регистрации прав. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика обязан производить Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт, уплачивая пошлину и неся иные расходы. Дольщик обязуется в течение 2 (двух) рабочих дней с момента государственной регистрации уступки прав по договору уведомить Застройщика о факте регистрации с предоставлением заверенной копии соглашения с отметкой о произведенной регистрации сделки.

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 Дольщиком Акта приема-передачи Помещения, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.7 настоящего договора.

4.2.5. Нести все расходы по содержанию Помещения и Объекта в своей части, в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, содержания эксплуатирующей организации, водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения и иных ресурсов с момента, указанного в пункте 4.2.4. настоящего договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Помещение.

### **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 приобретаемого 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 том числе посредством аккредитива, в следующем порядке и сроки. Рублёвая сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) оплачивается посредством безотзывного, покрытого аккредитива (далее по тексту – «Аккредитив»), открытого Дольщиком в Публичном акционерном обществе «БАНК УРАЛСИБ» (ПАО «БАНК УРАЛСИБ») (далее по тексту – «Банк-эмитент») в пользу Застройщика.

Аккредитив открывается Дольщиком в Банке-эмитенте в пользу Застройщика в срок не более 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора. Срок действия аккредитива 240 (двести сорок) дней с даты открытия. Уведомление об открытии аккредитива и его условиях Банк-эмитент передает Застройщику в день открытия аккредитива, до предоставления настоящего Договора на государственную регистрацию в орган регистрации прав. 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 обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, считаются прекращёнными 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 «БАНК УРАЛСИБ» (ПАО «БАНК УРАЛСИБ»), ИНН 0274062111, КПП 997950001, корреспондентский счет №3010181010000000787 - в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525787.



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 9 настоящего Договора, против предоставления в Исполняющий банк Застройщиком (получателем средств по аккредитиву) или иным лицом, уполномоченным Застройщиком следующих документов:

- копия настоящего Договора, зарегистрированного в установленном действующим законодательством порядке в органе регистрации прав, заверенная уполномоченным представителем Застройщика.

Рублевую сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей Дольщик оплачивает в соответствии с установленным настоящим Договором графиком платежей (Приложение №2).

Общий размер долевого взноса не привязан жестко к стоимости реконструкции единицы площади Квартиры или Объекта, величины Доли в Земельном участке, т.к. зависит от множества факторов, в частности от типа Квартиры, стадии реконструкции в момент заключения настоящего Договора, кроме того, он рассчитывается при заключении договора с применением индивидуальных коэффициентов или процентов в зависимости от Графика оплаты долевого взноса (периода рассрочки, размеров промежуточных платежей), индивидуальных особенностей оплаты и т.п.

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

**5.3.** Стороны соглашаются и признают, что при заключении настоящего договора Дольщику предоставлена необходимая и достаточная информация об Объекте и Помещении, а также об общем размере долевого взноса в рублях, порядке и условиях расчета общего размера долевого взноса в рублях, в том числе в зависимости от типа Помещения, стадии реконструкции Объекта в момент заключения настоящего Договора, применения индивидуальных коэффициентов и процентов в зависимости от Графика оплаты долевого взноса (периода рассрочки, размеров промежуточных платежей), индивидуальных особенностей оплаты и т.п.

Информацию о дне окончания реконструкции Объекта Дольщик может получить от Застройщика, с получением, при необходимости, заверенных Застройщиком копий Разрешений на ввод Объекта в эксплуатацию.

**5.4.** Если отклонение общей проектной площади Помещения (указанной в абзаце первом п. 1.2 настоящего Договора), от фактической общей площади Помещения, рассчитываемой на основании обмера ПИБ (или иной выбранной Застройщиком организации, имеющей право на осуществление обмера в соответствии с действующим законодательством) по завершении строительства Объекта, не превышает  $1\text{ м}^2$  общей проектной площади Помещения, то перерасчета долевого взноса (цены договора) не производится. Если такое отклонение площади превышает  $1\text{ м}^2$ , стороны обязаны осуществить перерасчет цены договора, подписать соответствующее соглашение и произвести возврат, либо доплату в связи с разницей между фактической и договорной общей площадью Помещения в течение 30 (тридцати) дней с момента получения результатов обмеров ПИБ (или иной выбранной Застройщиком организации, имеющей право на осуществление обмера в соответствии с действующим законодательством), исходя из размера общей цены договора, приходящейся на один квадратный метр общей площади Помещения, который, исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, определяется как частное от деления общей цены договора (общего размера долевого взноса), указанной в абз.1 пункта 5.1 настоящего договора на общую площадь Помещения, указанной в пункте 1.2 настоящего договора, при соразмерном уменьшении или увеличении стоимостей Помещения и Доли в Земельном участке соответственно.

При этом сумма долевого взноса на реконструкцию  $1\text{ м}^2$  не является стоимостью реконструкции  $1\text{ м}^2$  общей площади Объекта или Помещения с учётом положений п. 1.4 настоящего Договора и не может быть использована в качестве таковой для каких бы то ни было целей, если только стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

Настоящий пункт рассматривается сторонами как предусмотренная договором возможность и обязанность сторон в будущем изменить цену договора по правилам пункта 2 статьи 5 Закона № 214-ФЗ.

**5.5.** Причитающаяся Дольщику доля общей площади Объекта в размере площади Помещения, указанного в п. 1.2 настоящего договора, не подлежит изменению в связи с возможным изменением стоимости реконструкции Объекта.

Долевой взнос в реконструкцию Объекта, установленный п. 5.1. настоящего договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости реконструкции Объекта, за исключением перерасчета цены договора из-за изменения площади Помещения по правилам пункта 5.4 настоящего Договора, если стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

**5.6.** 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. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 2 настоящего договора срока передачи Помещения, Застройщик будет обязан передать Дольщику Помещение (т.е. заявить о готовности Помещения к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки Помещения) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

**5.7.** Дольщик не приобретает также долю в праве общей собственности на Объект до полной оплаты своего долевого взноса, указанного в пункте 5.1 настоящего договора. В случае частичной оплаты Дольщиком долевого взноса к моменту окончания строительства Объекта Дольщик не вправе требовать предоставления ему иного помещения в Объекте или иного имущества на сумму фактически внесённых им в качестве долевого взноса денежных средств, либо выдела ему в натуре части какого-либо помещения или приобретения иного помещения на указанную сумму. В указанном случае отношения сторон могут быть урегулированы только соглашением о пролонгации срока внесения долевого взноса и, соответственно, срока передачи Помещения, либо путём расторжения настоящего договора.

**5.8.** В случае если в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору уплата долевого взноса должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 7 настоящего договора и в статье 9 Закона № 214-ФЗ.

**5.9.** В случае если в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору внесение долевого взноса Дольщиком должно производиться путем внесения нескольких периодических платежей, то нарушение Дольщиком срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения очередного платежа в течение более двух месяцев подряд, являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 7 настоящего договора и в статье 9 Закона № 214-ФЗ.

## **6. Ответственность сторон.**

**6.1.** За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства. Размеры штрафных санкций и основания ответственности сторон определяются в соответствии с Законом № 214-ФЗ и иными применяемыми к отношениям субсидиарно нормами права.

## 7. Действие и расторжение договора.

7.1. 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. Дольщику, в этом случае, будет отказано в регистрации по основаниям, указанным в подпункте 38 пункта 1 статьи 26 и ст. 27 Закона РФ «О государственной регистрации недвижимости» №218-ФЗ от 13.07.2015 года.

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

7.3. Замена стороны по настоящему договору (уступка прав, перевод долга, либо замена стороны, включающая в себя и уступку прав и перевод долга по договору) также подлежит государственной регистрации, права и/или обязанности по договору к новому лицу переходят с момента государственной регистрации замены стороны по настоящему договору. До государственной регистрации замены Дольщика в настоящем договоре Застройщик обязан исполнять настоящий договор Дольщику, а Дольщик не вправе уклоняться от его исполнения, несмотря на факт подписания соглашения о замене стороны по договору, факт проведения каких-либо расчётов между Дольщиком и третьим лицом в связи с заключением соглашения о передаче последнему прав по настоящему договору. Застройщик вправе не принимать от такого лица любые платежи в счёт исполнения настоящего договора, пока это лицо не будет зарегистрировано в качестве дольщика по настоящему договору.

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.

7.5. Настоящий договор может быть расторгнут на основании одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в случаях, описанных в пункте 5.9 настоящего договора (нарушения порядка оплаты), при условии соблюдения следующей процедуры.

Не позднее чем за 30 дней до расторжения настоящего договора Застройщик должен направить Дольщику письменное требование о необходимости погашения им задолженности по уплате долевого взноса и о намерении расторгнуть договор при неисполнении указанного требования. Такое требование должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу Дольщика для направления корреспонденции, или вручено Дольщику лично под расписку.

При неисполнении Дольщиком указанного требования в течение 30 дней с момента его получения Дольщиком, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по указанному им в настоящем договоре (или в заявлении, поданном Дольщиком Застройщику в порядке, установленном пунктом 8.7. настоящего договора) адресу для направления почтовой корреспонденции, Застройщик направляет Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручает лично под расписку уведомление об отказе от исполнения настоящего договора Застройщиком. Настоящий договор при этом будет считаться расторгнутым со дня, следующего за днём направления такого уведомления по почте или за днём вручения его Дольщику лично.

7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут также Дольщиком в случаях и в порядке, указанных в Законе № 214-ФЗ.

7.7. 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, если только более длительные сроки не установлены Законом № 214-ФЗ либо настоящим договором, когда такая возможность не ограничена нормами Закона № 214-ФЗ.

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.

Если у Застройщика будут иметься сведения о том, что Дольщик ранее переводил денежные средства Застройщику с расчётного счёта в банке, а Дольщик в установленный выше срок не обратится к Застройщику и не подтвердит, что готов получить денежные средства на указанный выше счёт, либо не укажет иной счёт, Застройщик вправе будет перечислить денежные средства на такой счёт Дольщика. При этом Дольщик будет нести риск неполучения денежных средств в случае закрытия счёта, а Застройщик не будет считаться нарушившим срок возврата денежных средств, если внесёт их в депозит нотариуса при их возврате Застройщику с сообщением банка о закрытии счёта Дольщика, не позднее следующего рабочего дня за днём возврата их на счёт Застройщика.

Все расходы по оплате услуг нотариуса по внесению средств дольщика в депозит нотариуса будет нести Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

7.8. Согласно ч.1.2 ст. 9 Закона №214-ФЗ, в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику, **Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.** В то же время, стороны договорились о возможности прекращения обязательств по настоящему Договору по инициативе Дольщика предоставлением отступного на нижеследующих условиях.

При отсутствии существенного нарушения условий настоящего договора со стороны Застройщика и по инициативе Дольщика настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон на основании поданного Застройщику заявления Дольщика о своем нежелании сохранения и продолжения отношений сторон по настоящему договору и желании расторгнуть настоящий договор с предоставлением отступного. В указанном случае Дольщик должен подать соответствующее письменное извещение (заявление) лично с регистрацией его в журнале входящих документов Застройщика, либо направить извещение (заявление) Застройщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. Соответственно, датой получения такого извещения (заявления) Застройщиком будет

считаться либо дата регистрации его в журнале входящей документации, либо дата получения заказного письма, определяемая по соответствующей дате, указанной в уведомлении о вручении. Застройщик в течение 30 (тридцати) дней с момента получения от Дольщика письменного извещения (заявления) вправе либо принять предложение Дольщика и подписать с Дольщиком соглашение о расторжении настоящего договора с предоставлением отступного, либо отказать Дольщику в заключении такого соглашения о расторжении настоящего договора, не совершая никаких действий, направленных на подписание соглашения о расторжении.

В случае принятия Застройщиком предложения Дольщика о расторжении настоящего договора с предоставлением отступного и подписания между сторонами соглашения о расторжении настоящего договора, Застройщик в течение 90 дней с даты получения такого извещения, возвращает Дольщику все внесённые им Застройщику денежные средства, подтверждённые платёжными документами, за вычетом суммы, выступающей в качестве отступного, составляющей 20% от общего размера долевого взноса, установленного настоящим договором, но в любом случае не превышающей фактически внесённой Дольщиком на момент такого расторжения суммы денежных средств.

При таком расторжении денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование средствами Дольщика.

Стороны соглашаются и признают, что правила, установленные настоящим пунктом, предоставляют Дольщику дополнительные права и возможности прекращения обязательства по настоящему Договору, не ограничивают Дольщика в возможности реализации, не ограничивают и не отменяют иных прав Дольщика на расторжение Договора и прекращение обязательств по основаниям, допускаемым и в порядке, установленном действующим законодательством.

**7.9.** В иных случаях расторжения настоящего договора Застройщик вправе удержать из подлежащих возврату сумм неустойки и штрафы, начисленные Дольщику на основании раздела 6 настоящего договора, поскольку это не запрещено пунктом 7 статьи 9 Закона № 214-ФЗ, и отражает договорённость сторон.

## **8. Прочие условия.**

**8.1.** 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 реконструкции Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона № 214-ФЗ обязательств Застройщика. Права Дольщика, как залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

**8.1.1.** В связи с необходимостью обеспечения реконструируемого Объекта объектами инженерной и транспортной инфраструктуры (дороги, подъезды и т.п.), а также поручением Дольщика в соответствии с п.1.4.2. настоящего договора о передаче после окончания строительства указанных объектов, включая земельные участки под указанными объектами, в собственность Санкт-Петербурга с передачей соответствующих прав эксплуатирующим организациям, Дольщик, как залогодержатель прав на земельный участок, на котором ведётся реконструкция Объекта, выражает свое согласие на следующие действия Застройщика:

а) по факту окончания строительства и ввода в эксплуатацию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), создание которых необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта, для целей передачи указанных объектов в собственность Санкт-Петербурга с передачей соответствующих прав эксплуатирующим организациям, выделить в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства из земельного участка, на котором ведётся реконструкция Объекта, земельные участки, на которых располагаются указанные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (дороги, подъезды и т.п.) и необходимые для их использования и эксплуатации, с прекращением залоговых прав Дольщика на такие земельные участки по факту их выделения.

Выраженное в настоящем подпункте договора согласие Дольщика, как залогодержателя права собственности на земельный участок, на котором ведётся реконструкция Объекта, не может быть отозвано Дольщиком и не требует со стороны Дольщика каких-либо дополнительных одобрений и согласований при совершении Застройщиком всех фактических и юридически значимых действий, необходимых и достаточных для выделения, оформления (регистрации) и передачи прав на такие земельные участки с расположенными на них объектами, подаче и подписании всех необходимых документов, опосредующих такое выделение земельных участков и их последующую передачу.

**8.1.2.** Дольщик настоящим дает свое согласие на любое, предусмотренное действующим законодательством, распоряжение Застройщиком зданиями, строениями, сооружениями, помещениями в Объекте, принадлежащими Застройщику, и находящимися или строящимися на Земельном участке, а также непосредственно самим Земельным участком, указанным в пункте 1.3. настоящего договора, в том числе, но не ограничиваясь:

- на любое отчуждение Застройщиком на условиях по собственному усмотрению таких зданий, строений, сооружений (всех вместе или по отдельности), иных помещений в Объекте, за исключением Помещения, третьим лицам; и
- на любое отчуждение Застройщиком на условиях по собственному усмотрению долей в праве собственности на Земельный участок, третьим лицам, в частности, по сделкам на условиях аналогичных настоящему договору.

Выраженное в настоящем подпункте договора согласие Дольщика, как залогодержателя Земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, не может быть отозвано Дольщиком и не требует со стороны Дольщика каких-либо дополнительных одобрений и согласований при совершении Застройщиком всех фактических и юридически значимых действий, необходимых и достаточных для совершения сделок и надлежащего их оформления в соответствии с требованиями действующего законодательства.

**8.1.3.** Дольщик также дает свое согласие на последующий залог Земельного участка, указанного в п. 1.3. настоящего договора, 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 при строительстве Объекта на Земельном участке, указанном в п. 1.3. настоящего договора.

**8.2.** Все описанные в настоящем договоре сроки исчисляются в календарных днях, если иное прямо не прописано в настоящем договоре или в законе. В случае, если последний день срока приходится на нерабочий день, последним днём срока считается ближайший следующий рабочий день.

**8.3.** Подписание Акта приёма-передачи Помещения по настоящему договору, Акта о несоответствии Помещения требованиям договора по правилам пункта 2.5 настоящего Договора, уведомлений о готовности Помещения приёмке, дополнительных соглашений к настоящему договору, соглашений об уступке (замене Дольщика в договоре), а также всех уведомлений, требований, сообщений, в том числе уведомлений об отказе от исполнения договора, о расторжении договора, всей иной переписки, описанной в настоящем договоре и в Законе № 214-ФЗ может осуществляться уполномоченными надлежащим образом оформленной доверенностью лицами от имени Застройщика.

**8.4.** Правила выплаты Дольщику денежных средств, описанные в пункте 7.7 настоящего договора, распространяются в том числе на случаи выплаты Дольщику каких-либо сумм, не связанных с расторжением настоящего договора, т.е. в процессе его исполнения (в частности, при выплате штрафных санкций и т.п.). Во всех случаях, когда, согласно настоящему договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате Дольщику каких-либо денежных средств, местом исполнения такой обязанности



является место нахождения Застройщика. Соответственно, если Дольщик в указанный в договоре срок (либо, если срок специально не указан, в тридцатидневный срок) не уведомил Застройщика письменно о том, что деньги должны быть перечислены в безналичном порядке на какой-либо счёт Дольщика, указав реквизиты этого счёта, Застройщик вправе в соответствии со статьёй 327 ГК РФ по прошествии срока исполнения обязательства по выплате в течение 30 дней внести соответствующую сумму в депозит любого нотариуса в Санкт-Петербурге, о чём он будет обязан уведомить Дольщика письменно. Застройщик будет считаться исполнившим денежное обязательство с момента внесения денежных средств в депозит нотариуса. Застройщик не обязан осуществлять розыск Дольщика при смене места жительства. Поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Застройщика, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Дольщику почтовыми переводами или иными подобными способами, если Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Дольщика.

**8.5.** Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора, и прошли государственную регистрацию.

**8.6.** Вся переписка сторон, включая проекты настоящего договора, предшествующая подписанию настоящего договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего договора и не может быть принята во внимание при толковании условий настоящего договора и выяснении истинной воли сторон.

Стороны договорились о том, что любые споры и разногласия по настоящему Договору, которые должны быть разрешены в судебном порядке, будут подлежать рассмотрению в суде в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

**8.7.** Стороны обязаны письменно 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, считается отправленным надлежаще. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в договоре. В случае смены фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов фактического проживания, по которым Дольщику можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов, Дольщик обязуется лично подать заявление Застройщику в месте нахождения Застройщика с регистрацией его в журнале входящей документации.

**8.8.** Подписавшее(ие) настоящий Договор уполномоченное(ые) лицо(а) Дольщика/Дольщик выражает(ют) согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных. Согласие распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, год, месяц, день и место рождения, адрес, семейное положение, гражданство, адрес электронной почты, номера мобильного, рабочего и домашнего телефонов, все без ограничения реквизиты документа(ов), удостоверяющего личность уполномоченного(ых) лица(ц) Дольщика/Дольщика, и другая информация, относящаяся к личности. Согласие на обработку персональных данных дается в целях исполнения настоящего Договора, получения услуг, оказываемых Застройщиком, получения Дольщиком, как в период действия настоящего Договора, так и после прекращения его действия, информации о Застройщике и его деятельности, включая информацию рекламного характера и иных сообщений/уведомлений нерекламного характера. Подписавшее(ие/ий) настоящий Договор уполномоченное(ые) лицо(а) Дольщика/Дольщик подтверждает(ют), что давая такое согласие он(они) действует(ют) своей волей и в своем интересе.

При обработке персональных данных Застройщик не ограничен в применении способов их обработки. Согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении Персональных данных, которые необходимы для достижения вышеуказанных целей, включая без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, а также осуществление любых иных действий с персональными данными в соответствии с действующим законодательством. Настоящим подписавшее(ие) настоящий Договор уполномоченное(ые) лицо(а) Дольщика/Дольщик признает(ют) и подтверждает(ют), что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу, в связи с привлечением Застройщиком кредитных средств для финансирования строительства Объекта, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, при передаче Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию о подписавшем(их) настоящий Договор уполномоченном(ых) лице(ах) Дольщика/Дольщике таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим подписавшее(ие/ий) настоящий Договор уполномоченное(ые) лицо(а) Дольщика/Дольщик признает(ют) и подтверждает(ют), что настоящее согласие считается данным любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия. Настоящее согласие дается подписавшим(ими) настоящим Договор уполномоченным(ыми) лицом(ами) Дольщика/Дольщиком на 8 лет и может быть отозвано путем подачи Застройщику письменного заявления.

Настоящим подписавшее(ие/ий) настоящий Договор уполномоченное(ые) лицо(а) Дольщика/Дольщик также дает свое согласие на получение Дольщиком как адресатом информации, распространяемой Застройщиком по сетям электросвязи, о деятельности Застройщика, включая любую информацию рекламного характера, а также сообщений/уведомлений нерекламного характера.

**8.9.** 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 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.

## 9. 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: №40702810590190000776

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: \_\_\_\_\_

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