

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве торгово-офисного гостиничного комплекса по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Невский район, Варфоломеевская ул., дом 6

г. Санкт-Петербург

«\_\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Весна»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 06.03.2018 года за ОГРН: 1187847057793, ИНН: 7811683992; место нахождения : 192171, Санкт-Петербург, ул. Варфоломеевская, дом 6, литера А, офис 36 , именуемое далее - **«Застройщик»** , в лице Генерального директора Тизяева Ю.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ года рождения, становящийся 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.** Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок построить торгово-офисный гостиничный комплекс, расположенный по адресу: город Санкт-Петербург, Невский район, Варфоломеевская улица, дом 6, именуемый в дальнейшем **«Объект»**, и передать Дольщику объект долевого строительства.

**1.2.** Объектом долевого строительства по настоящему Договору является нежилое помещение, основные характеристики которого указаны в Приложениях к настоящему Договору (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, а также применимые к Объекту по аналогии нормы и правила законодательства об общем имуществе в многоквартирных домах, 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. Размер доли в Земельном участке определяется по факту окончания строительства Объекта на основании выполненных обмеров помещений Объекта, как отношение фактической площади Помещения Дольщика к общей фактической площади всех помещений в построенном Объекте (за исключением общедомовых помещений общего пользования), право частной собственности на которые будет принадлежать отдельным собственникам таких помещений.*

**1.3.** Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Варфоломеевская улица, дом 6, площадью 9977 м<sup>2</sup>, кадастровый № 78:12:0007136:2 (по тексту настоящего договора – **«Земельный участок»**), который принадлежит Застройщику на праве собственности.

Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство №78-012-0394.2-2018, выданного 20.06.2018 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

**1.4.** Дольщик приобретает Помещение с целью использования для собственных нужд.

### 2. Сроки. Передача Помещения.

**2.1.** Застройщик планирует завершить строительство Объекта **в 1-м квартале 2023 года**. Застройщик вправе завершить строительство Объекта досрочно.

**2.2.** Застройщик обязуется передать Дольщику Помещение по Акту приёма-передачи не позднее **31.12.2023 года**. Застройщик вправе передать Помещение Дольщику досрочно.

**2.3.** Согласно п. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ Дольщик обязан явиться для приёма

Помещения, принять его 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. 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 Приложении №1 к настоящему договору, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Помещения, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим договором.

Уточнение общей фактической площади Помещения 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 Приложении №1 к настоящему договору, 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 фактической площади Помещения от общей проектной 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.

**3.7.** Застройщик в ходе строительства Объекта вправе вносить в проектную документацию изменения, соответствующие обязательным к соблюдению требованиям действующего законодательства. Такие изменения не будут признаваться Сторонами нарушением Договора, если они не будут в установленном порядке признаны существенными изменениями, дающими право Дольщику на расторжение Договора в соответствии с положениями Закона №214-ФЗ.

## 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, а также Руководство домовладельца (инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства).

### 4.2. Дольщик обязуется:

**4.2.1.** Внести свой долеговой взнос в финансирование строительства Объекта в размере, в порядке и в сроки, установленный настоящим договором.

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

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

**4.2.4.** Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Помещения, находящегося в нем имущества и общего имущества Объекта со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Помещения, либо с момента составления одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.5 настоящего договора.

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

## 5. Долевой взнос.

**5.1.** Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет рублёвую сумму равную \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Денежные средства (цена договора) подлежат оплате Дольщиком путем внесения на специальный банковский счет эскроу (далее – «Счет эскроу»), открываемый в Публичном Акционерном Обществе «Сбербанк России», сокращенное наименование ПАО Сбербанк г.Санкт-Петербург, ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, КПП 783502001 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серии 77№004856976 выдано Управлением МНС России по г. Москве 16 августа 2002 года), находящемся по адресу: 117997, г. Москва, ул. Вавилова д. 19, адрес электронной почты [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru) и телефон 8-800-200-86-03 (далее по тексту – «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 условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ, и договором счета эскроу<sup>1</sup>, заключаемым между

<sup>1</sup> Договор счета эскроу – трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Дольщиком (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу-агентом на имя дольщика счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования депонированной суммы в целях ее передачи Застройщику (Бенефициару).

Дольщиком, Эскроу-агентом и Застройщиком, с учетом следующего:

- Депонируемая сумма \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;
- Срок внесения Дольщиком депонируемой суммы на Счет эскроу: до «\_\_» \_\_\_\_\_ года в порядке, предусмотренном Приложением №2 к настоящему Договору;
- Срок условного депонирования – до **«31» марта 2023 года.**

**5.1.1.** В случае уступки права требования и перевода долга Дольщиком, являющимся владельцем Счета эскроу, права требования по настоящему договору или переход таких прав требования по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Дольщику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по таком Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключаемому прежним Дольщиком.

**5.2.** Оплата цены настоящего договора, а также порядок и условия расчетов по настоящему договору определены порядком, условиями и сроками, установленными Сторонами **в Приложении №2** к настоящему договору. Обязанность Дольщика по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления депонируемой суммы на Счет эскроу.

**5.3.** Если отклонение общей проектной площади Помещения (указанной в Приложении №4) от фактической общей площади Помещения, рассчитываемой на основании обмера по завершении строительства Объекта, не превышает  $1\text{ м}^2$  общей проектной площади Помещения, то перерасчета цены договора не производится. Если такое отклонение площади превышает  $1\text{ м}^2$ , то, при наличии соответствующего требования Стороны, в чью пользу должны состояться возврат или доплата денежных средств, стороны обязаны осуществить перерасчет цены договора, подписать соответствующее соглашение и произвести возврат, либо доплату, при этом, цена договора подлежит перерасчету следующим образом:

- Стороны определяют стоимость  $1\text{ м}^2$  площади Помещения, которая, исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, определяется как частное от деления общей цены договора (общего размера долевого взноса), указанной в пункте 5.1 настоящего договора, на общую проектную площадь Помещения, указанную в Приложении №1;

- Для целей корректировки цены договора (общего размера долевого взноса) учитывается исключительно часть площади, превышающая отклонение в  $1\text{ м}^2$  в сторону увеличения или уменьшения соответственно;

- Стоимость  $1\text{ м}^2$  площади Помещения, рассчитанная по правилам настоящего пункта, умноженная на часть площади Помещения, превышающей отклонение в  $1\text{ м}^2$  в сторону увеличения или уменьшения соответственно, составляет величину изменения цены договора (общего размера долевого взноса), которая подлежит возврату или доплате в связи с разницей между фактической и договорной общей площадью Помещения.

При отсутствии соответствующего требования Стороны, в чью пользу должны состояться возврат или доплата денежных средств, перерасчет цены договора не производится.

Стороны обязуются подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему договору и осуществить возврат или доплату цены договора за разницу между фактической и договорной общей площадью Помещения в течение 30 (тридцати) дней с момента получения результатов обмеров. В случае необходимости государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему договору в соответствии с законодательством, действующим на момент подписания договора, Стороны обязуются осуществить возврат или доплату цены договора за разницу между фактической и договорной общей площадью Помещения в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему Договору.

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

## **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 денежные средства подлежат возврату Дольщику или перечисляются на залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку или иной кредитной организации, предоставившему(-ей) денежные средства Дольщику для оплаты цены 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 на недвижимое имущество в единой информационной системе жилищного строительства.

## **7. Прочие условия.**

**7.1.** Участник долевого строительства путем подписания Договора выражает свое согласие:

- на разделение Земельного участка и/или выдел из Земельного участка другого участка необходимого для эксплуатации иных объектов (БКТП и т.п.), построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, с передачей такого участка в собственность и/или аренду эксплуатирующим организациям;
- на межевание (разделение) и/или перераспределение, изменение вида разрешенного использования Земельного участка;
- на строительство на Земельном участке объектов капитального строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта.

**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 и состояния Помещения.
- Приложение №2 – Условия и порядок оплаты цены договора, расчетов Сторон.
- Приложение №3 – План этажа Объекта.

- Приложение №4 – План и параметры Помещения.

**АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**Дольщик:**

**ООО "Весна"**

\_\_\_\_\_

Место нахождения: 192171, Санкт-Петербург, ул.Варфоломеевская, д.6, литера А, офис 36,

пол \_\_\_\_\_

место рождения: \_

гражданство \_\_\_\_\_

паспорт \_\_\_\_\_

выдан \_

код подразделения

ИНН:7811683992,

КПП 781101001,

ОГРН: 1187847057793,

\_\_\_\_\_

адрес регистрации:

-----/Тизяев Ю.В./

-----/-----/

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Основные характеристики Объекта и состояния Помещения**

Конструкция здания	Единый монолитный каркас, состоящий из монолитных железобетонных колонн и пилонов, простенков, перекрытий и плит покрытия, опирающихся на комбинированный свайно-плитный фундамент. Наружные стены - газобетонный блок толщиной 200 мм, плита минераловатная, штукатурка декоративная. Внутренние стены и перегородки – бетонный камень толщиной 160 и 80 мм.
Фасады	Тонкослойная декоративная штукатурка, минераловатная плита (1-13 этажи). Местами глазурированная плитка. 1-2 этажи, выполняется глубокая рустовка.
Остекление	Двухкамерные стеклопакеты.
Отделка внутренних помещений номеров	- потолки: натяжные ПВХ с установкой светильников; - отделка стен: стены оклеиваются фактурными флизелиновыми обоями под покраску, цвет краски согласно дизайн-проекту; в с/у керамическая плитка или керамогранит согласно дизайн-проекту; - пол: ламинат 33 класс, ламинат комплектуется пластиковым плинтусом с кабель-каналом внутри; в с/у облицовываются керамической плиткой или керамогранитом согласно дизайн-проекту. - оконечные элементы систем электроснабжения: современные электрические выключатели, розеточные группы, цвет – согласно дизайн проекту; - оконечные элементы систем теплоснабжения: устанавливаются современные стальные приборы отопления.; - оснащение санузла: унитаз-компакт современного дизайна белого цвета; подвесная раковина с пьедесталом белого цвета; смесители для раковины и ванны, цвет – хром; ванная акриловая (душевая кабина с поддоном); электрическая розетка и вывод канализации для подключения стиральной машины; электрический полотенцесушитель (водяной полотенцесушитель) – уточняется проектом.
Система безопасности здания	<ul style="list-style-type: none"> <li>• система охранной сигнализации;</li> <li>• подсистема кнопок тревожной сигнализации;</li> <li>• система охранного телевидения</li> <li>• система контроля и управления доступом</li> <li>• центральный пост охраны, включая комплексные средства вычислительной техники, программного обеспечения и прочих технических средств.</li> </ul>
Вентиляция	Приточная естественная с помощью приточных клапанов встроенных в окно. Вытяжная - через вентиляционные блоки.
Пожарная сигнализация	Система АППЗ - выполняется по проекту.
Пожаротушение	Система АУПТ – выполняется по проекту.
Электроснабжение	Устройство внутренних электрических сетей по проекту с разводкой по помещениям и установкой оконечных устройств, с устройством вводного щита в этажном щите в коридоре. Узел учета электроэнергии во вводном щите – установлен РЩ, предназначенный для компоновки приборов защиты и непосредственно прибора учета.
Холодное водоснабжение	Водоснабжение – централизованное с разводкой по номерам с установкой санитарных приборов.
Теплоснабжение, горячая вода	Теплоснабжение – водяное, по закрытому контуру с подогревом в ИТП. Горячее водоснабжение – Подогрев воды в ИТП. Разводка по номерам с установкой санитарных приборов.
Лифты	Предусмотрено 6 лифтов: 3 – грузопассажирских, 3 - пассажирских
Отопление	Коллекторная система отопления с установкой радиаторов.
Телевидение, интернет	По проекту.
Межкомнатные перегородки	Перегородки между комнатами - бетонный камень типа ПОЛИГРАН 80 ПГ - толщиной 80 мм или аналог
Межномерные, перегородки между номерами и коридором (МОП)	Между помещениями номеров и МОП - из бетонного камня типа ПК-160-300 толщиной 160 мм или аналог; Перегородки между санузлами и комнатой- из бетонного камня типа ПОЛИГРАН 80 ПГ - толщиной 80 мм или аналог
Двери	Деревянные входные с замком и фурнитурой, межкомнатные с фурнитурой;



«Застройщик»:

«Дольщик»:

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

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

**График внесения денежных средств на эскроу-счёт**

Сумма, руб.	Срок
	

**Подписи Сторон:**

«Застройщик»:

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

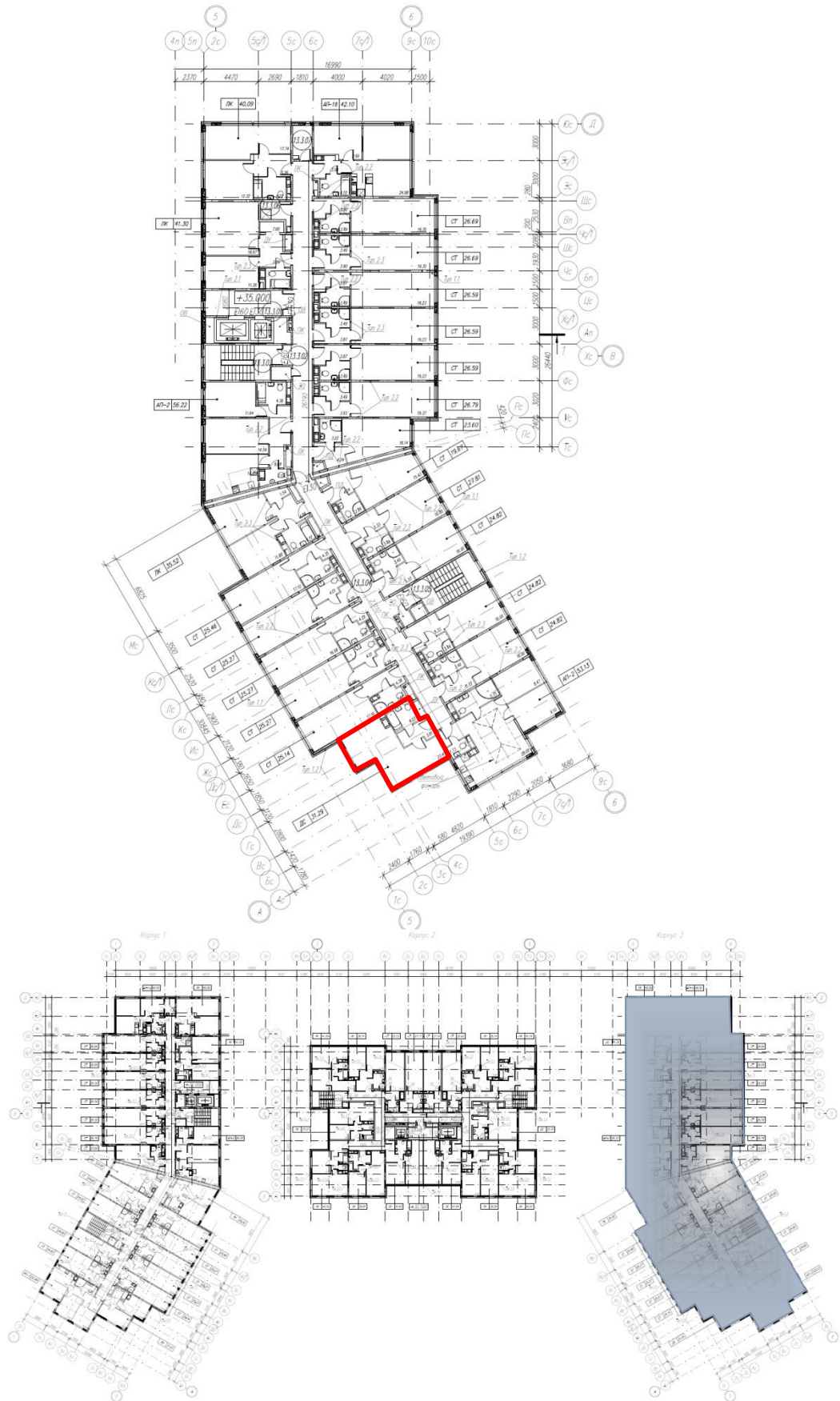
«Дольщик»:

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





План этажа Объекта : \_\_\_\_\_ этаж, \_\_\_\_\_ корпус

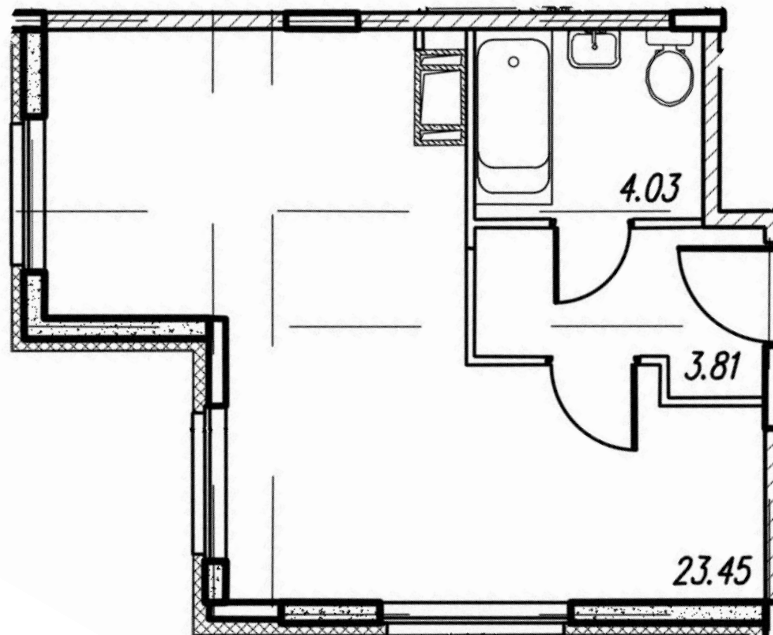


**Подписи Сторон**

«Застройщик»:

«Дольщик»

### План и параметры Помещения



Наименование помещения	Нежилое помещение
Проектная общая площадь помещения	_____
Проектный номер	_____
Корпус	_____
Этаж	_____

#### Подписи Сторон:

«Застройщик»:

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

«Дольщик»:

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