

ДОГОВОР № [REDACTED]**участия в долевом строительстве жилого дома по адресу:
г.Санкт-Петербург, Барочная улица**

Санкт-Петербург

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

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ламбри», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 05 мая 2016 года за ОГРН 1167847212170, ИНН/КПП: 7801308696/780101001, именуемое далее «**Застройщик**» в лице Терещенкова Даниила Сергеевича, действующего на основании доверенности, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Сыщенко Юлией Григорьевной, зарегистрированной в реестре за №78/259-н/78-2020-1-123 от 27.01.2020 года (78АБ 6549338), 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 многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным гаражом (автостоянкой), расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир: г.Санкт-Петербург, Барочная улица, почтовый адрес ориентира: г.Санкт-Петербург, улица Барочная, кадастровый номер земельного участка 78:07:0003201:2295, именуемый в дальнейшем «**Объект**» и передать Дольщику объект долевого строительства.

1.2. Объект долевого строительства: [REDACTED] ([REDACTED]) квартира № [REDACTED] общей площадью [REDACTED] м², расположенная на [REDACTED] ([REDACTED]) этаже Объекта (по тексту настоящего Договора – «**Квартира**»).

1.3. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство №78-013-0381-2018, выданного «21» июня 2018 года Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

2. Сроки. Передача квартиры

2.1. Застройщик планирует завершить строительство Объекта в 4-м квартале 2021 года (срок ввода в эксплуатацию Объекта). Застройщик вправе завершить строительство Объекта досрочно.

2.2. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приёма-передачи не позднее «31» июля 2022 года. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно.

2.3. Согласно п. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ Дольщик обязан явиться для приёмки Квартиры, принять её и подписать Акт приёма-передачи. Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к приёмке и о необходимости явиться для приёмки Квартиры может быть отправлено досрочно.

2.4. Не ущемляя и не ограничивая иных прав Дольщика в соответствии с законодательством, в случае наличия недостатков качества в Квартире, 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 Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, оформленном при приемке Квартиры, и лишается права в последующем отказываться от приёмки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные в Акте о несоответствии.

Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи незамедлительно после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков.

2.5. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры Застройщик вправе составить односторонний Акт приёма-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к

Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

3. Качество Квартиры и Объекта.

3.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и обязательным к применению нормативным требованиям.

3.2. Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям настоящего договора при условии, что в Квартире 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 Квартиры Дольщика может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим договором.

Уточнение фактической площади квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, производится на основании обмера Квартиры 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 Квартиры 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 Квартиры, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Квартиры, как объекта долевого строительства, понимаются только:

- отклонение общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры более пределов, описанных в пункте 3.3. настоящего договора;
- непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006г. и иными законодательными актами.

3.5. Застройщик также уведомляет Дольщика, что трубы водоснабжения, отопления, вентиляции могут быть проведены в Квартире как это допускается согласно действующих строительных правил (СП), строительных норм и правил (СНиП).

3.6. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет, и начинается исчисляться со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры. 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 Квартиры и Объекта согласно настоящему договору, проектной документации, техническим регламентам, градостроительным регламентам.

4.1.5. Уведомить Дольщика о возможности и необходимости принятия Квартиры 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 Квартиру, 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 Квартиру по Акту приема-передачи не позднее 10 (десяти) дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры 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 Квартиры до момента полного исполнения Дольщиком обязательств по настоящему договору.

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

4.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры 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.

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 № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (также именуем - «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: «30» июня 2022 года;
- банковский счет Дольщика, на который подлежат перечислению денежные средства со счета эскроу при прекращении договора счета эскроу: _____ ;
- банковский счет Застройщика: № 40702810715010001857.

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, путем открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами. Закрывая 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 настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации (подлинный экземпляр или электронный документ/электронный образ документа, удостоверенный усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица органа регистрации прав) 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 Квартиры (указанной в абзаце первом п. 1.2 настоящего Договора), от фактической общей площади Квартиры, рассчитываемой на основании обмера по завершении строительства Объекта, не превышает 1м² общей проектной площади Квартиры, то перерасчета долевого взноса не производится. Если такое отклонение площади превышает 1м², стороны обязаны осуществить перерасчет долевого взноса, подписать соответствующее соглашение и произвести возврат, либо доплату за всю разницу между фактической и договорной общей площадью Квартиры в течение 30 (тридцати) дней с момента получения результатов обмеров, исходя из стоимости 1м² площади Квартиры, 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 Квартиры, указанную в пункте 1.2 настоящего договора.

5.4. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты долевого взноса. Согласно статье 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Квартиру и не

передавать её Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартиры, 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.

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 двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон

К настоящему договору имеются 4 (четыре) Приложения, составляющие его неотъемлемую часть:

- Приложение №1 – Основные характеристики Объекта (многоквартирного дома) и объекта долевого строительства (жилого помещения).
- Приложение №2 – График оплаты долевого взноса.
- Приложение №3 – План этажа Объекта, на котором расположена Объект долевого строительства, с указанием его на плане этажа.
- Приложение №4 - План объекта долевого строительства.

8. Адреса и подписи сторон

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик
«Ламбри»
199004, Санкт-Петербург, Малый Проспект
В.О., д.22, лит.А, помещение 1-Н, кабинет 278
ИНН 7801308696, КПП 780101001,
ОГРН: 1167847212170
Расчетный счет: № 40702810715010001857
Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО)
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ
К/счет банка: 30101810200000000704
БИК: 044030704
по доверенности №78/259-н/78-2020-1-123
от 27.01.2020 года

Дольщик:

пол _____
место рождения _____
гражданство _____

паспорт № _____
выдан _____

Код подразделения: _____
СНИЛС: _____
ИНН: _____
Адрес регистрации (по паспорту):

Адрес фактического проживания:

Адрес для направления почтовой
корреспонденции:

_____ /Терещенков Д.С./

Электронная почта: _____

Телефоны для связи:

Домашний: _____

Сотовый: _____

Рабочий: _____

_____ / _____ /