

Договор участия в долевом строительстве № _____

г. Санкт-Петербург _____

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСТ Девелопмент» ИНН 7841354900, зарегистрированное МИФНС №15 по Санкт-Петербургу 21.02.2007 года за ОГРН 1077847032614, Свидетельство о государственной регистрации серия 78 №006551347, в лице _____ именуемого в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

участник долевого строительства _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004г. (далее – Закон №214-ФЗ) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом (далее – Объект) по строительному адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Янино-Восточный, участок 11 и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок установленный Договором, передать Дольщику объект долевого строительства - жилое помещение в Объекте: Квартуру _____, расположенную _____ многоквартирного дома, имеющую условный № _____ в строительных осях: _____ (далее – Квартура), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на ¹ условиях Договора и принять Квартуру с оформлением соответствующих документов.

1.2. Характеристики и описание Квартуры указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Местоположение Квартуры на плане этажа создаваемого Объекта указано в Приложении № 2 к Договору.

Состав общего имущества в доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию: определяется жилищным законодательством.

1.4. Застройщик имеет разрешение на строительство: №47-RU47504109-123К-2020 от 21 декабря 2020 г.

Кадастровый номер земельного участка: 47:07:1039001:1087. Площадь земельного участка 19 276 кв.м.

Проектная декларация размещена в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф/>

1.5. Условием привлечения денежных средств является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона №214-ФЗ.

2. Срок передачи Квартуры

2.1. Срок передачи Квартуры Дольщику – до 30 августа 2023 г., передача осуществляется по Акту приёма-передачи, при условии выполнения Дольщиком всех обязательств, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации перед Застройщиком.

2.2. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Квартуры до полной оплаты долевого взноса. Застройщик вправе удерживать Квартуру и не передавать ее Дольщику по акту приема-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартуры, указанные в разделе 7 настоящего договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 7 настоящего договора срока передачи Квартуры,

Застройщик будет обязан передать **Дольщику** квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приемке с указанием времени, места приемки и обеспечить возможность осмотра и приемки квартиры) в срок не позднее двух месяцев с момента полной оплаты **Дольщиком** последней части долевого взноса.

3. Цена Договора, срок и порядок её уплаты

3.1. Цена Договора: _____.

Цена одного квадратного метра Квартиры составляет: _____

3.2. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.3, 3.5, 3.6 настоящего Договора.

3.3. Цена Договора, если иное не предусмотрено Договором, может быть изменена по соглашению Сторон в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- внесения изменений в характеристику Квартиры.

3.4. Оплата цены Договора производится в следующем порядке: _____

3.4.1. Дольщик выплачивает Цену Договора за счет собственных средств.

3.4.2. Оплата по настоящему Договору производится в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора

3.5. В случае увеличения общей площади Квартиры на 1 кв. м и более по данным государственного технического учёта и технической инвентаризации по сравнению с соответствующей площадью Квартиры, указанной в Приложении №1 к настоящему договору, **Дольщик** обязуется уплатить **Застройщику** соответствующую разницу исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры, указанной в п.3.1 Договора, до подписания **Акта приёма-передачи**. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий по данным государственного технического учёта и технической инвентаризации от соответствующей площади Квартиры. Доплата Дольщиком денежных средств в счет Цены договора по результатам обмеров после ввода в эксплуатацию дома производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**. 2

3.6. В случае уменьшения общей площади Квартиры на 1 кв. м и более по данным государственного технического учёта и технической инвентаризации по сравнению с соответствующей площадью Квартиры, указанной в Приложении №1 к настоящему договору, **Застройщик** обязуется вернуть **Дольщику** соответствующую разницу исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры, указанной в п.3.1 Договора, в трёхмесячный срок с даты получения письменного требования.

3.7 **Дольщик** обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора до ввода в эксплуатацию дома в сроки и размере, установленные в пункте 3.4 Договора, на счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета **Дольщика** (также именуемого – «Депонент») в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления **Застройщику** (также именуемому – «Бенефициар») при возникновении оснований, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014г. N 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом на следующих условиях:

Эскроу-агент – Банк ВТБ (публичное акционерное общество)(Банк ВТБ (ПАО)), генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций N 1000, место нахождения: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, место нахождения: 190000, 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, ИНН7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7495 960 2424 (также именуемый –«Банк»/«Эскроу-агент»);

Депонент: _____;

Бенефициар: **ООО «Специализированный застройщик «ЛСТ Девелопмент»**;

Депонируемая сумма: _____;

Срок условного депонирования – _____ (не более чем 6 месяцев с даты ввода в эксплуатацию, указанной в проектной декларации);

Банковский счет Бенефициара
ООО «Специализированный застройщик
«ЛСТ Девелопмент»
Адрес: 188643, Ленинградская область,
Всеволожский район,
г. Всеволожск, пр-кт Всеволожский,
участок № 107, литера И, офис 20
Адрес для направления корреспонденции:
191186, г. Санкт-Петербург, Миллионная ул., 8
ИНН 7841354900/КПП 470301001
Расчетный счет 40702810562800000156
БИК 044030704
Банк ВТБ (ПАО)
Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ
Кор.счет 30101810200000000704

Бенефициар и Депонент 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 сайте Банка www.vtb.ru, путем открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами.

Заключая настоящий Договор, Бенефициар и Депонент 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. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Эскроу-агенту от имени Бенефициара подлинный экземпляр настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

В случае электронной государственной регистрации настоящего Договора Депонент предоставляет Эскроу-агенту по электронному адресу schet_escrow@vtb.ru следующие электронные документы (файлы), полученные с использованием услуги по электронной регистрации:

- настоящий Договор в формате pdf.-электронные подписи Бенефициара и Депонента к настоящему Договору в формате sig;
- штамп о регистрации настоящего Договора в формате xml или pdf;
- электронная подпись регистратора к штампу о регистрации настоящего Договора в формате sig;
- штамп о регистрации ипотеки в силу закона в формате xml или pdf;
- электронная подпись регистратора к штампу о регистрации ипотеки в силу закона в формате sig.

Основанием для перечисления **Застройщику** (Бенефициару) Депонированной суммы является предоставление Бенефициаром в Банк следующих документов: -разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и сведения (выписка) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома, либо

-сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

Реквизиты Бенефициара для перечисления Депонируемой суммы

ООО «Специализированный застройщик
«ЛСТ Девелопмент»
Адрес: _____ .

При этом датой оплаты является дата поступления денежных средств на указанный счет эскроу.

3.8. Уведомление об изменении цены Договора в соответствии с п.п. 3.3, 3.5, 3.6 Договора направляется **Застройщиком** в адрес **Дольщика**, указанный **Дольщиком** как «Адрес для переписки» в Разделе 11 Договора, и считается полученным им по истечении 7 (Семи) календарных дней с даты такого направления.

3.9. **Дольщик** вправе уплатить цену Договора досрочно. По соглашению **Стороны** могут изменить срок и порядок уплаты цены Договора.

3.10. Внесение денежных средств Дольщиком в счет оплаты Цены договора производится за счет собственных средств, указанных в п. 3.4, 3.4.1. и 3.4.2. настоящего Договора на счет эскроу, открытый в соответствии с п.3.7. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, при предоставлении в Исполняющий Банк документов, указанных в настоящем пункте Договора.

3.12. **Дольщик** не имеет права осуществлять расчеты по Договору до момента фактического получения Договора с государственной регистрации.

3.13. В случае если к дате, указанной в п. 3.4 Договора для совершения платежа, Договор по каким-либо причинам не будет зарегистрирован, либо не будет фактически получен **Сторонами** с государственной регистрации, **Дольщик** будет обязан произвести платеж в срок не позднее 3 (Трёх) дней с момента фактического получения Договора с государственной регистрации, и при этом он не будет считаться нарушившим срок оплаты очередной части цены договора. В противном случае **Дольщик** будет считаться нарушившим срок платежа.

Обязательства Дольщика по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 3.7. настоящего Договора.

3.14. Право на оформление в собственность / общую совместную собственность Квартиры, возникает у Дольщика при условии надлежащего выполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору.

4. Гарантийный срок на Квартиру

4.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет. Исчисление гарантийного срока начинается со дня передачи Квартиры **Дольщику**.

4.2. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5. Обязанности Сторон

5.1. **Застройщик** обязан:

5.1.1. Обеспечить выполнение функций заказчика-застройщика, в том числе путём заключения договора с организацией, имеющей необходимые допуски.

5.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Объекта путём заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии, допуски и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов, в том числе обеспечить:

- строительство внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, передачу их в государственную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям;
- подключение Объекта к внешним источникам снабжения;
- технический надзор за строительством;
- благоустройство территории;
- осуществление расчётов со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта;
- несение непредвиденных расходов, приводящих к увеличению стоимости строительства Объекта;
- несение иных расходов, в том числе предусмотренных Договором, требуемых по проекту, предусматриваемых актами органов государственной и/или муниципальной власти;

- завершение строительства Объекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели: до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или после него.

5.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.1.4. По письменному требованию **Дольщика** информировать его о ходе строительства Объекта.

5.1.5. Уведомить **Дольщика** в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по **Акту приёма-передачи** по адресу, указанному **Дольщиком** как «Адрес для переписки» в Разделе 11 Договора.

5.1.6. Не позднее согласованного срока передать **Дольщику** Квартиру по **Акту приема-передачи**, при условии выполнения **Дольщиком** всех обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации перед **Застройщиком**.

5.1.7. **Застройщик** гарантирует **Дольщику**, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

5.2. **Дольщик** обязан:

5.2.1. Уплатить цену Договора до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости путем внесения денежных средств в порядке и в сроки, и размере, которые установлены договором участия в долевом строительстве (депонируемая сумма), на открытый в Банке (эскроу-агент) Счет эскроу с указанием сведений о Банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

5.2.2. Приступить к принятию Квартиры от **Застройщика** в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления от **Застройщика**, либо в срок, указанный в уведомлении.

5.2.3. С момента подписания **Акта приёма-передачи** квартиры, либо с момента составления **Застройщиком Акта приема-передачи** квартиры в одностороннем порядке в случае, предусмотренном п.7.9 настоящего Договора, оплачивать квартирную плату, включая коммунальные услуги и эксплуатационные расходы за пользование местами общего пользования в размере, пропорциональном своей доле в объекте.

5.2.4. Уплатить **Застройщику** предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания **Акта приема-передачи** Квартиры.

5.2.5. До государственной регистрации Договора получить необходимые согласия, разрешения, влияющие на заключение и исполнение настоящего Договора.

5.2.6. В случае одностороннего отказа **Дольщика** от исполнения Договора по любым основаниям, **Дольщик** обязуется письменно уведомить орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об отказе от Договора не позднее 7 (семи) календарных дней с даты отказа и предоставить **Застройщику** документ, подтверждающий своевременное уведомление указанного органа об отказе **Дольщика** от Договора. Помимо указанных действий **Дольщик** обязуется оказать содействие **Застройщику** при оформлении необходимых документов для государственной регистрации расторжения Договора в регистрирующем органе.

6. Качество Квартиры

6.1. Квартира должна соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее 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) Квартиры возникли вследствие нарушения

предусмотренных предоставленной **Дольщику** инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.3. В случае если Квартира построена (создана) **Застройщиком** с отступлениями от условий Договора, приведшими к существенному ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного Договором использования, **Дольщик** вправе последовательно потребовать от **Застройщика**:

- безвозмездного устранения недостатков в дополнительно согласованный срок;
- соразмерного сумме устранения недостатков уменьшения цены выполненных работ по Договору;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.4. **Дольщик** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

6.5. Письменный вызов **Дольщиком** представителя **Застройщика** при обнаружении недостатков для составления соответствующего двустороннего **Акта** обязателен.

6.6. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, упомянутом в п.3 ст.7 и п.п. 3 п.1 ст.9 Закона №214-ФЗ, понимается несоответствие квартиры требованиям, указанным в Постановлении Правительства РФ N 47 от 28 января 2006 года "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом".

6.7. Под существенным изменением размера Квартиры, как объекта долевого строительства, упомянутым в п.2 п.1.1 ст.9 Закона №214-ФЗ понимается отклонение общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры более пределов, описанных в п.8.8 настоящего Договора.

7. Передача Квартиры

7.1. Передача Квартиры **Застройщиком** и принятие её **Дольщиком** осуществляются по подписываемому Сторонами **Акту приёма-передачи**.

7.2. После получения **Застройщиком** в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию **Застройщик** обязан передать Квартиру в установленный договором срок. Срок ввода объекта в эксплуатацию _____

7.3. **Застройщик** не позднее чем через три месяца после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию обязан направить **Дольщику** по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Дольщиком** почтовому адресу как «Адрес для переписки» или вручить **Дольщику** лично либо его представителю под расписку сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Квартиры к передаче.

7.4. **Застройщик** не считается нарушившим срок передачи Квартиры если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено **Дольщику** в срок, указанный в п.7.3 договора, а **Дольщик** получил указанное уведомление **Застройщика** по истечении срока передачи Квартиры.

7.5. **Дольщик**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создании) Объекта в соответствии с Договором и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления, либо в срок, указанный в уведомлении. Днем получения уведомления **Дольщиком** является: день передачи уведомления **Дольщику** лично либо его представителю под расписку; день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

7.6. Несоответствие качества Квартиры условиям настоящего Договора фиксируются Сторонами в двустороннем Акте осмотра Квартиры с указанием перечня нарушений требований о качестве передаваемой Квартиры со ссылкой на соответствующие СНиП и технические регламенты.

При этом, согласно п.2 и 3 ст.720 ГК РФ Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Квартиры и/или зафиксированы в Акте осмотра, и лишается права в последующем отказываться от приемки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в Акте осмотра.

7.7. Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) календарных дней после устранения указанных в Акте осмотра недостатков и получения Дольщиком извещения об устранении недостатков. Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении, либо иным способом связи (в т.ч. смс-информирование по номеру телефона Дольщика, указанному в реквизитах настоящего Договора).

7.8. В случае обнаружения при осмотре Квартиры незначительных недостатков строительства, не препятствующих использованию Квартиры по назначению в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, Дольщик принимает Квартиру по Акту приема-передачи, при этом стороны составляют дополнительно Акт устранения недостатков, в котором Дольщик указывает мотивированный перечень недостатков Квартиры со ссылкой на соответствующие СНиП и технические регламенты. Срок устранения недостатков определяется Застройщиком с учетом характера подлежащих устранению недостатков и не может составлять более 45 (сорока пяти) дней. По устранении недостатков Стороны оформляют двусторонний акт.

7.9. При уклонении **Дольщика** от принятия Квартиры в предусмотренный п.5.2.2 настоящего Договора срок, и/или при отказе **Дольщика** от принятия Квартиры (в т.ч. по основаниям наличия незначительных дефектов строительства, которые не препятствуют использованию Квартиры по ее назначению) Застройщик составляет односторонний Акт приема-передачи Квартиры. Односторонний акт составляется в случае:

- если Застройщик обладает сведениями о получении **Дольщиком** уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче;
- если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе **Дольщика** от его получения или в связи с отсутствием **Дольщика** по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.10. **Застройщик** вправе составить односторонний Акт приема-передачи на следующий день с момента наступления события, указанного в п.5.2.2 настоящего Договора (т.е. истечения срока, определенного **Застройщиком** для приемки **Дольщиком** Квартиры). При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг, налоговых платежей, расходов на содержание общего имущества Объекта и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к **Дольщику** со дня составления указанного одностороннего Акта.

7.11. **Застройщик** вправе передать Квартиру **Дольщику** досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом приёмка-передача Квартиры осуществляется **Сторонами** в соответствии с порядком, установленным настоящим Договором. При уклонении **Дольщика** от такой досрочной приёмки наступают последствия, предусмотренные настоящим Договором.

7.12. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п.2.1 Договора, **Застройщик**, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет **Дольщику** предложение об изменении Договора и сроков передачи Квартиры пропорционально увеличению сроков окончания строительства. Руководствуясь ч.2 ст. 438 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что отсутствие письменных возражений Дольщика, направленных **Застройщику** заказным письмом с уведомлением в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения уведомления от **Застройщика**, означает его согласие с новыми сроками окончания строительства и передачи Квартиры, а также возникновение его обязанности по подписанию и государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения.

7.13. **Застройщик** не несет установленной Законом № 214-ФЗ ответственности за нарушение срока передачи Квартиры **Дольщику**, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Законом № 214-ФЗ или настоящим Договором срок ввиду несоблюдения **Дольщиком** сроков приемки, установленных п.5.2.2 настоящего Договора.

8. Дополнительные условия

8.1. До государственной регистрации права собственности **Дольщика** на Квартиру, **Дольщик** не вправе проводить какие-либо работы в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры (перепланировки, переоборудование, изменения в конструкциях, изменения проектного положения сантехнических разводов и стояков, изменения схем электропроводки), без письменного согласования с **Застройщиком**. Самовольно выполненные **Дольщиком** отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению **Дольщику** не подлежат.

Согласие **Застройщика** на производство данных работ **Дольщиком** означает, что **Дольщики** вправе производить данные работы в Квартире в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих компетентных органах, а также все риски перед третьими лицами при производстве ремонтных работ **Дольщиком** в Квартире до государственной регистрации права собственности **Дольщика** на Квартиру лежат в полном объеме на **Дольщике**.

8.2. Уступка **Дольщиком** прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.3. В случае уступки **Дольщиком** прав требований по Договору **Дольщик** в течение 3 (Трёх) дней со дня уступки прав требований по Договору, должен предоставить **Застройщику** уведомление о произведённой уступке, с приложением документа, подтверждающего уступку.

8.4. **Застройщик**, по доверенности от **Дольщика** осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации Договора и его возможных изменений, для чего **Дольщик не позднее 5 (пяти) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора предоставляет **Застройщику** нотариально заверенную доверенность, все необходимые для регистрации документы, оплачивает государственную пошлину. В случае непредставления **Дольщиком** документов в установленный срок, обязательства **Сторон**, связанные с государственной регистрацией Договора, будут считаться прекращёнными без составления каких-либо дополнительных документов, а **Стороны** - утратившими интерес к заключению настоящего Договора, и **Застройщик** будет вправе подписать и зарегистрировать аналогичный договор на — Квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

8.5. **Дольщик** осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации его права собственности на Квартиру за свой счёт.

Застройщик по желанию **Дольщика** за дополнительную плату оказывает услуги по подготовке и подаче документов для регистрации права собственности **Дольщика** на квартиру, что оформляется отдельным соглашением.

8.6. **Дольщик** ознакомлен с проектной и иной документацией, ознакомление с которой необходимо ему в соответствии с законодательством Российской Федерации. Стороны соглашаются и признают, что при заключении настоящего Договора **Дольщику** предоставлена необходимая и достаточная информация об Объекте и Квартире.

8.7. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие изменения признаются **Сторонами** допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением условий, изложенных в п.п. 3.5, 3.6 Договора.

8.8. Существенным изменением размера передаваемой **Дольщику** Квартиры **Стороны** определяют изменение общей площади (за исключением площадей балконов и/ или лоджий) Квартиры более чем на 5% (Пять процентов) от общей площади (за исключением площадей балконов и/ или лоджий) Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора.

8.9. В рамках настоящего договора не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры и Объекта, изменения, производимые **Застройщиком** в Квартире и Объекте, при условии их соответствия требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также согласования с соответствующими государственными органами, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. При формулировании условий настоящего пункта Стороны исходят из того обстоятельства, что согласно п. 2 ст.21 Закона

№214-ФЗ Дольщик вправе в любое время ознакомиться с проектной документацией строящегося Объекта, а также всеми внесенными в нее изменениями.

8.10. **Застройщик** осуществляет строительство Объекта и Квартиры на основании проектной документации. Информация, носящая рекламный характер (буклеты, брошюры, интернет-сайты, статьи и т.д.), не является условием, определяющим качество Объекта и Квартиры.

8.11. **Дольщик** дает свое согласие на изменение границ земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, в том числе на образование нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов), а также на межевание земельного участка, и на последующую регистрацию прав собственности **Застройщика** на вновь образованные (преобразованные) земельные участки

8.12. **Стороны** пришли к соглашению, что иски **Застройщика** к **Дольщику** могут быть предъявлены в Дзержинский районный суд Санкт-Петербурга, либо суд по месту нахождения **Застройщика**. Иски **Дольщика** к **Застройщику** могут быть предъявлены в суд с учетом правил об альтернативной подсудности, предусмотренной действующим законодательством, в том числе Законом «О защите прав потребителей».

8.13. **Дольщик** поручает **Застройщику** передать построенные с использованием средств **Дольщика** внешние инженерные сети и иные объекты внешней инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. При невозможности исполнения указанного поручения (в т.ч. при отказе указанных организаций принять сети в собственность) внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как общее имущество, и передаются **Застройщиком** по акту приема-передачи, для учета и эксплуатации эксплуатирующей организации (либо созданному ТСЖ).

9. Ответственность Сторон

9.1. **Стороны** несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. **Стороны** освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение сторонами своих обязательств по Договору.

9.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

9.4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы **Сторона**, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную **Сторону** в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.

9.5. В случае нарушения **Дольщиком** установленных в п.3.4 Договора сроков платежей, **Дольщик** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.6. В случае нарушения **Дольщиком** сроков исполнения обязательств, указанных в п.п.5.2.1., 5.2.2, 5.2.6, п.7.7 настоящего Договора, **Застройщик** вправе начислить **Дольщику** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки, а также требовать возмещения убытков.

10. Срок действия и порядок расторжения Договора

10.1. Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации.

10.2. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон, либо по основаниям, предусмотренным законодательством.

В случае расторжения Договора по инициативе **Дольщика** по любым основаниям, уведомление об отказе от исполнения договора должно быть направлено Дольщиком Застройщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, как это предусмотрено требованиями ч.4 ст.9 Закона №214-ФЗ. Стороны пришли к соглашению, что нарушение требования по способу уведомления Дольщиком Застройщика об одностороннем отказе от исполнения договора является основанием считать, что уведомление не доставлено и не получено **Застройщиком**.

10.3. В случае расторжения настоящего Договора либо отказа от настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом №214-ФЗ, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством или Договором счета эскроу, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Дольщику путем их перечисления Эскроу-агентом на банковский счет **Дольщика**, указанный в п. 3.7 настоящего Договора. При заключении Договора счета эскроу, **Дольщик** обязан указать в Договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

10.4. Договор составлен и подписан в **трёх экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

10.5. В случае изменения реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов) **Сторона**, у которой произошли изменения, обязана **в десятидневный срок** письменно уведомить другую **Сторону** по Договору. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у **Дольщика** на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания **Дольщика** по адресу, отличному от адреса регистрации **Дольщик** обязан указать в Договоре или в письме в адрес **Застройщика** адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

10.6. Дольщик предоставляет согласие на получение информации, касающейся порядка передачи квартир (п.7.7 настоящего Договора), а также иной информации, связанной с ¹⁰ исполнением Сторонами обязательств по настоящему Договору, посредством смс-рассылки.

10.7. Стороны пришли к соглашению, что информация и уведомления Застройщика, размещенные на его интернет-сайте <https://www.6543210.ru/>, имеют официальный характер и считаются полученными Дольщиком с момента их размещения.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик

ООО «Специализированный застройщик
«ЛСТ Девелопмент»

Адрес: 188643, Ленинградская область,
Всеволожский район,
г. Всеволожск, пр-кт Всеволожский,
участок № 107, литера И, офис 20
Адрес для направления корреспонденции:
191186, г. Санкт-Петербург, Миллионная ул., 8
ИНН 7841354900/КПП 470301001
Расчетный счет 40702810562800000156
БИК 044030704
Банк ВТБ (ПАО)
Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО)
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ
Кор.счет 30101810200000000704

Дольщик

_____/_____
МП

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве

№ _____ от _____ Г.

Характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией

Тип здания	Конструктивная схема здания перекрестно-стеновая
Вид здания	Многоквартирный дом
Назначение здания	Жилое
Количество этажей здания	9 (подземных этажей 1)
Общая площадь здания	6 663,42 кв.м.
Материал наружных стен здания	Сборно-монолитный железобетонный каркас и стены из крупных каменных блоков и панелей
Материал поэтажных перекрытий здания	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности здания	В
Класс сейсмостойкости здания	5 и менее баллов
Назначение квартиры	Жилое помещение
Условный номер	—
Строительные оси	—
Этаж	—
Межквартирные перегородки	Запроектированы толщиной 160 мм из пустотелых бетонных камней
Межкомнатные перегородки	Силикатные блоки – 80 мм, пустотелые бетонные камни – 80 мм
Внутренние перегородки в с/у	Силикатные блоки – 80 мм, пустотелые бетонные камни – 80 мм
Количество комнат	—
Количество помещений вспомогательного назначения	—
Количество лоджий, веранд, балконов, террас	—
Общая площадь (за исключением площадей балконов и/ или лоджий и/или террас)	—
Жилая площадь	—
Комната	—
Коридор	—
Кухня-ниша	—
Лоджия	—
Совмещенный с/у	—
Окна	Окна металлопластиковые с 3-х камерным профилем и с 2-камерным стеклопакетом, с функцией микропроветривания
Входная дверь	Металлическая дверь
Межкомнатные двери	Не устанавливаются
Полы	Цементно-песчаная стяжка, в помещениях ванной и с/у-цементно-песчаная стяжка, гидроизоляция
Стены	Ж/б стены, силикатные блоки
Потолок	Ж/б перекрытия
Отделка	Нет

Сантехника	Не устанавливается
Теплоснабжение	Выполнена разводка труб теплоснабжения, установлены радиаторы отопления
Сантехническая разводка	Выполнена разводка сантехнических труб (стояки) с установкой счётчиков на воду
Электроснабжение	Выполнена разводка электроснабжения по Квартире с выводом под розетки, выключатели. Счетчик потребленной электроэнергии располагается в этажном электрическом щите.
Дополнения к характеристикам	

Застройщик

Дольщик

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Россия, 191186
Санкт-Петербург, ул. Миллионная, 8
тел./факс: (812) 325-82-55,
lst@78stroy.ru, www.6543210.ru

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве

№ _____ от _____ Г.

Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта:

Этаж:

Планируемая площадь Квартиры: общая площадь (за _____ м²
исключением площади балкона/лоджии):

Границы (месторасположение) Квартиры на плане в данном приложении обозначены (обведены).

Графическое изображение мебели и оборудования приведено только в качестве примера.

Застройщик:

_____ / _____ /

Дольщик:

_____ / _____ /