

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, _____ 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: _____ и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок установленный Договором, передать **Дольщику** объект долевого строительства - жилое помещение в Объекте: _____, расположенную на _____ многоквартирного дома, имеющую условный _____ в строительных осях: **1-3'/Б-Г** (далее – Квартира), а **Дольщик** обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять Квартиру с оформлением соответствующих документов.

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

1.3. Местоположение Квартиры 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. Кадастровый номер земельного участка: 47:07:1039001:2460

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

2. Срок передачи Квартиры

2.1. Срок передачи Квартиры **Дольщику** – _____, 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** Квартиры до полной оплаты долевого взноса. **Застройщик** вправе удерживать Квартиру 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 Квартиры, указанные в разделе 7 настоящего договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена **Дольщиком** после истечения установленного в разделе 7 настоящего договора срока передачи Квартиры, **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: _____ (НДС не облагается).

Цена одного квадратного метра Квартиры составляет: _____

Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Квартиры, а также денежных средств на оплату стоимости услуг (вознаграждения) Застройщика.

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 порядок оплаты цены настоящего Договора;
- внесения изменений в характеристику Квартиры.

3.4. Оплата цены Договора производится в следующем порядке: _____

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.

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. Оплата цены Договора производится путём осуществления оплаты на расчётный счёт **Застройщика**, которым является **ООО «Специализированный застройщик «ЛСТ Девелопмент»**, с указанием назначения платежа: «**Внос по договору участия в долевом строительстве** _____, НДС не облагается», При этом датой оплаты является соответственно дата списания денежных средств с корреспондентского счета банка **Дольщика**.

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. Первая часть цены Договора, указанная в п.3.4. Договора, является оплаченной **Дольщиком** по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика в порядке, установленном п. 3.11 настоящего Договора, при условии регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

3.11. Настоящим пунктом **Стороны** устанавливают правила расчетов по аккредитиву. **Не позднее** _____ **Дольщик** открывает в пользу **Застройщика** **ООО «Специализированный застройщик «ЛСТ Девелопмент»** безотзывный покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта плательщика (далее аккредитив), на следующих условиях:

Сумма аккредитива _____

Вид аккредитива: покрытый, безотзывный;

Плательщик: _____

Исполняющий банк: _____

Банк получателя: _____

Получатель:

ООО «Специализированный застройщик «АСТ Девелопмент»

Условия оплаты: без акцепта;

Срок действия аккредитива: 180 (Сто восемьдесят) дней с даты открытия.

Оплата по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится после предоставления в Исполняющий банк **Застройщиком** или иным лицом, уполномоченным **Застройщиком** копии настоящего Договора участия в долевом строительстве, прошедшего государственную регистрацию в установленном порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию, и заверенного печатью и подписью уполномоченного лица **Застройщика**.

Расходы и комиссии банка-эмитента, несет **Дольщик**.

Днем открытия аккредитива в Банке-эмитенте считается день предоставления от Исполняющего банка уведомления об открытии аккредитива в адрес **Застройщика**.

Если **Застройщик** не сможет получить денежные средства с аккредитива, открытого в соответствии с Договором, по причинам, вызванным действиями **Дольщика**, а также в случае, если аккредитив окажется закрытым к моменту фактического получения Договора с государственной регистрации по причине приостановки или задержки последней, в связи с истечением срока действия аккредитива, **Дольщик** будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести первую часть цены Договора, указанную в п. 3.4 Договора, в порядке, установленном п. 3.7 Договора, а если такой срок к моменту фактического получения Договора с регистрации истечёт, то в срок не позднее 3 (Трёх) дней с момента фактического получения Договора с государственной регистрации. В противном случае **Дольщик** будет считаться нарушившим срок платежа.

3.12. Положения пункта 3.11 Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются **Сторонами**, как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств **Дольщика** по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) настоящего Договора. Положения пункта 3.11 Договора рассматриваются **Сторонами** как действующие отдельно от прочих положений Договора - с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться, как положения, регулирующие отношения **Сторон**, возникшие до заключения Договора, согласно пункту 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.13. **Дольщик** не имеет права осуществлять расчеты по Договору (за исключением открытия аккредитива в соответствии с п.3.11 Договора) до момента фактического получения Договора с государственной регистрации. В случае поступления на расчетный счет **Застройщика** денежных средств от **Дольщика** (либо от третьего лица по поручению **Дольщика**) в счет оплаты цены Договора до момента фактического получения Договора с государственной регистрации, **Застройщик** возвращает **Дольщику** полученные денежные средства путем перечисления денежных средства на счет, с которого был осуществлен платеж в течение 7 (Семи) банковских дней. В случае, если денежные средства были перечислены на расчетный счет **Застройщика** с корреспондентского счета банка (без открытия в банке счета **Дольщика**), возврат осуществляется путем перечисления денежных средства на счет **Дольщика**, указанный им в соответствующем заявлении, либо иным, не запрещенным законом способом. **Дольщик** обязан представить **Застройщику** реквизиты своего банковского счета в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса. Возврат денежных средств в соответствии с настоящим абзацем осуществляется Агентом **Застройщика** в течение 7 (Семи) банковских дней с момента получения заявления **Дольщика** с указанием реквизитов банковского счета **Дольщика**.

3.14. В случае если к дате, указанной в п. 3.4 Договора для совершения очередного платежа, Договор по каким-либо причинам не будет зарегистрирован, либо не будет фактически получен **Сторонами** с государственной регистрации, **Дольщик** будет обязан произвести очередной 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.

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**.

5.2. Дольщик обязан:

5.2.1. Уплатить цену Договора в порядке и в сроки, установленные Договором.

- 5.2.2. Приступить к принятию Квартиры от **Застройщика** в течение 14 (четырнадцати) 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 (а также снятия обременения, в случае если оплата долевого взноса осуществлялась с использованием кредитных денежных средств).

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 Квартiry, 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 Квартiry, как объекта долевого строительства, упомянутым в п.2 п.1.1 ст.9 Закона №214-ФЗ понимается отклонение общей площади Квартiry от проектной общей площади Квартiry более пределов, описанных в п.8.10 настоящего Договора.

7. Передача Квартiry

- 7.1. Передача Квартiry **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 Квартiry в установленный договором срок.
- 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 Квартiry к передаче.
- 7.4. **Застройщик** не считается нарушившим срок передачи Квартiry если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартiry к передаче будет направлено **Дольщику** в срок, указанный в п.7.3 договора, а **Дольщик** получит указанное уведомление **Застройщика** по истечении срока передачи Квартiry.
- 7.5. **Дольщик**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и готовности Квартiry к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 14 (четырнадцати) 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 Квартiry условиям настоящего Договора фиксируются Сторонами в двустороннем Акте осмотра Квартiry с указанием перечня нарушений требований о качестве передаваемой Квартiry 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 Квартiry и/или зафиксированы в Акте осмотра, и лишается права в последующем отказываться от приемки Квартiry со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в Акте осмотра.
- 7.7. **Дольщик** обязан принять Квартiry 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 Квартiry 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** отделяемые и неотделяемые 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. Стоимость услуг (вознаграждение) **Застройщика** на момент заключения настоящего договора составляет 18% от цены Договора, определенной разделом 3 Договора, а размер денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства составляет, соответственно 82% от цены Договора. В ходе исполнения Договора размер денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, а также стоимость услуг (вознаграждение) **Застройщика**, с учетом фактических затрат на строительство Объекта, могут быть перераспределены **Застройщиком**, при этом стоимость услуг (вознаграждение) **Застройщика** не может превышать 25% от цены Договора. Окончательная стоимость услуг (вознаграждение) **Застройщика** определяется с учетом фактических затрат на строительство Объекта после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и фиксируется в Акте приема-передачи Квартиры, подписываемом Сторонами в соответствии с разделом 7 Договора.
- 8.5. **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.
- 8.6. **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.
- 8.7. **Дольщик** даёт своё согласие на последующий залог земельного участка, указанного в п. 1.4. Договора, в обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве. Залог в пользу **Дольщика** не распространяется на находящиеся и (или) возводимые на данном земельном участке иные объекты недвижимости (в т.ч. другие жилые дома).
- 8.8. **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.

- 8.9. 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.
- 8.10. 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.
- 8.11. Дополнительно к условиям, изложенным в п. 8.8.-8.9 Договора, в рамках настоящего договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры и Объекта изменения, производимые **Застройщиком** в Объекте, в том числе его этажность, в Квартире, 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. 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, письменно известив Застройщика о своем желании ознакомиться с проектной документацией не ранее чем за 10 (десять) рабочих дней до даты такого ознакомления.
- 8.12. **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.
- 8.13. **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
- 8.14. Исполнение **Застройщиком** обязательств по Договору обеспечивается залогом в порядке ст.ст.13-15 Закона №214-ФЗ, а также исполнением Застройщиком обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ.
- 8.15. **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».
- 8.16. **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).
- 8.17. Застройщик вправе использовать денежные средства Дольщика на цели, указанные в ст.18 Закона №214-ФЗ.

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, все внесенные в дальнейшем **Дольщиком** в счет оплаты цены Договора денежные средства в соответствии со ст. 319 Гражданского кодекса Российской Федерации идут, в первую очередь, на погашение издержек **Застройщика** на получение исполнения, затем в счет уплаты неустойки за просрочку платежа, в оставшейся части - в счет погашения задолженности. **Застройщик** имеет право по своему усмотрению изменять очередность погашения денежных требований, вытекающих из Договора.
- 9.6. Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств **Дольщика** в депозит нотариуса, в случае возникновения такой необходимости, либо в случаях, предусмотренных п.5 ст.9 Закона №214-ФЗ, будет нести **Дольщик**. Расходы по оплате стоимости услуг нотариуса будут автоматически вычтены **Застройщиком** из подлежащих возврату **Дольщику** сумм и перечислены нотариусу. **Дольщик** получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.
- 9.7. 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 возврат денежных средств **Дольщику** (за исключением случая, указанного в п.7 ст.9 Закона №214-ФЗ) осуществляется **Застройщиком** за вычетом сумм пеней, неустоек и штрафов.
- 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 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

Дольщик

БИК 044030704

Банк ВТБ (ПАО)

Ф. ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-

ПЕТЕРБУРГЕ

Кор.счет 30101810200000000704

_____/ МП

_____ /

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве

№ _____ от _____ Г.

Характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией

| | |
|---|--|
| Тип здания | Монолитный и сборный ж/б каркас |
| Вид здания | Многоквартирный дом |
| Назначение здания | Жилое |
| Количество этажей здания | 13 |
| Общая площадь здания | 11 120,55 кв.м. |
| Материал наружных стен здания | Стены цокольного этажа - монолитный железобетон (толщиной 160; 180; 200 мм). Стены с 1 этажа по последний этаж - сборные трёхслойные панели (толщиной 300; 380; 400 мм) |
| Материал поэтажных перекрытий здания | Сборные ж/б плиты, толщиной 220 мм |
| Класс энергоэффективности здания | D - нормальный |
| Класс сейсмостойкости здания | Сейсмическая активность по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 5 баллов в соответствии с СП 14.13330.2014 не определяется дополнительно |
| Назначение квартиры | Жилое помещение |
| Условный номер | _____ |
| Строительные оси | _____ |
| Этаж | _____ |
| Межквартирные перегородки | Межквартирные панели толщиной 160 и 180 мм, межквартирные перегородки из силикатных блоков толщиной 130 мм |
| Межкомнатные перегородки | Перегородки из силикатных блоков толщиной 80 мм или 130 мм, панели толщиной 160 мм и 180 мм |
| Внутренние перегородки в с/у | Перегородки из силикатных блоков толщиной 80 мм или 170 мм (штукатурка 20 мм + силикатный блок 130 мм + штукатурка 20 мм), а также составные перегородки толщиной 210 мм (силикатный блок 80 мм+ минеральный утеплитель 50 мм + силикатный блок 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) | _____ кв.м. |
| Жилая площадь | 22.72 кв.м. |

| | |
|------------------------------|---|
| Ванная | м2 |
| Комната | м2 |
| Комната | м2 |
| Коридор | м2 |
| Кухня | м2 |
| Лоджия | м2 |
| Туалет | м2 |
| Окна | Металлопластиковые двухкамерные стеклопакеты. Профиль ПВХ. Открывание - поворотные, поворотно-откидные. Микропроветривание - В оконных заполнениях предусмотрено, клапаны типа «Air-Box» comfort. Сетки и решетки НЕ устанавливаются. Подоконники - НЕ устанавливаются, откосы - НЕ устанавливаются. Отливы - Металлические, окрашенные, цвет согласно фасадным решениям. |
| Входная дверь | Предусмотрена |
| 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 |
| Высота потолков | 2,7 м, в квартирах с отделкой после монтажа натяжного потолка - 2,6 м |
| 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 и запорных кранов |
| 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:

_____//