

**ДОГОВОР №ЛС /**  
**долевого участия в строительстве многоквартирного дома**

г. Санкт-Петербург

« » 201 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЛУГА СТИЛЬ»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №3 по Ленинградской области 08 февраля 2012 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1124707000208, свидетельство серии 47 № 003059795 от 08.02.2012 о государственной регистрации юридического лица, имеющее идентификационный номер налогоплательщика 4707033110, юридический адрес: 191014, г. Санкт-Петербург, ул. Парадная, д.3 корпус 1 литер «А», помещения 77,78, в лице генерального директора Балькина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Застройщик",

и гражданин РФ: \_\_, пол: \_\_, дата рождения: \_\_ года, место рождения: \_\_, паспорт: \_\_, выдан: \_\_, код подразделения: \_\_, дата выдачи: \_\_ г., зарегистрированная по адресу: \_\_, именуемая в дальнейшем "Участник" действующая от своего имени, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом (далее по тексту – Объект) по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я Советская улица, дом 8, литера А и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

• Вид Объекта – жилой дом со встроенными помещениями и встроенной заглубленной автостоянкой

• Назначение Объекта - для постоянного проживания граждан, размещения коммерческих помещений и хранения автомобилей.

• Коммерческое обозначение Объекта – VEREN PLACE советская (вариант написания - ЖК «VEREN PLACE советская»);

• Этажность – 8 этажный;

• Количество этажей в Объекте - 8-9 этажей (в том числе 1 подземный);

• Общая площадь Объекта – 8926,1 кв.м.

Основные характеристики Объекта, указаны в Приложении №2.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство Объекта (распорядительный документ органа местного самоуправления, на основании которого осуществляется строительство объекта) № 78-018-0156.1-2016 от 06 сентября 2017 года. (выдано взамен разрешения на строительство № 78-018-0156-2016 от 24 июня 2016 года).

- Публикация и (или) размещение проектной декларации в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ) в сети Интернет на сайте [www.veren-place.ru](http://www.veren-place.ru).

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.04.2016 №78-78/042-78/088/011/2016-353/2 на земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я Советская улица, дом 8, литера А, кадастровый номер 78:31:0001420:4.

- Согласованная надлежащим образом проектная документация.

1.3. Объектом долевого строительства является жилое помещение в Объекте, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника.

У Участника при возникновении права частной собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. Проектные характеристики Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

- условный номер: \_\_\_\_, этаж \_\_\_\_ секция \_\_\_\_, оси \_\_\_/\_\_\_ ;
- Количество комнат: \_\_ ;
- Общая проектная площадь: \_\_\_\_ кв. м;
- Приведенная (продаваемая) площадь Объекта долевого строительства (включает в себя общую площадь и площадь всех подсобных помещений с учетом площади балкона или террасы рассчитанной с применением специального коэффициента 0,3): \_\_\_\_ кв. м, в том числе:

Площадь комнаты - \_\_\_\_ кв. м;

Площадь кухни - \_\_\_\_ кв. м;

Площадь санузла - \_\_\_\_\_ кв. м;

Площадь коридоров - \_\_\_\_\_ кв. м;

Площадь террасы (балкона) - \_\_\_\_\_ кв. м. <заполняется при их наличии и указывается без коэффициента>

1.5. План Объекта долевого строительства и его расположение в Объекте отражено на планах, которые прилагаются к настоящему договору (Приложение № 1). Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом фактические площади и номер Объекта долевого строительства уточняются по данным технической инвентаризации.

1.6. В Объекте долевого строительства производятся работы по перечню, указанному в Приложении №2 являющемуся неотъемлемой частью Договора. Остальные работы в Объекте долевого строительства, а также установка сантехнического и иного оборудования не входит в цену Договора, и производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Передаточного акта.

1.7. Плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта – **IV квартал 2018 года.**

1.8. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Объект долевого строительства не продан, не подарен и не отчужден иным способом, не заложен, не находится под запретом, арестом и на него нет каких-либо претензий со стороны третьих лиц.

1.9. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации Договора Стороны несут самостоятельно в равных долях.

1.10. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника возникают у Участника с момента полного исполнения Участником обязательства по оплате Цены Договора и после государственной регистрации настоящего Договора (в соответствии со ст.4 ФЗ № 214). Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику по акту приема-передачи несет Застройщик

1.11. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Объекта в эксплуатацию. При этом гарантийный срок на отдельные комплектующие и составные части готовых изделий, установленных в Объекте долевого участия, производимые сторонними организациями, не может превышать гарантийный срок, установленный производителем.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

1.12. Характеристики земельного участка, указанного в п. 1.2 настоящего Договора, могут быть изменены без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта. Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, при его разделе, объединении, перераспределении или выделе (в том числе с другими смежными земельными участками), в соответствии со ст. 11.2. Земельного кодекса РФ.

1.13. Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту - Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ), законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

## 2. РАСЧЁТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика. Стоимость услуг Застройщика составляет 10% от Цены Договора (НДС не облагается). Полученная экономия (разница между Ценой Договора и фактическими расходами на строительство) остается в распоряжении Застройщика в качестве дополнительного вознаграждения.

2.2. Цена Договора рассчитывается как произведение Приведенной площади Объекта долевого строительства и цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства и составляет \_\_\_\_ (\_\_\_) **руб. 00 коп.** (НДС не облагается).

При этом Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_ (\_\_\_) **руб. 00 коп.** (НДС не облагается).

2.3. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства является окончательной и изменению не подлежит.

2.4. По соглашению Сторон и в соответствии п.2 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ Цена Договора, указанная в п.2.2 Договора, подлежит корректировке в случае изменения Приведенной площади Объекта долевого строительства, установленной по данным технической инвентаризации, с Приведенной площадью, указанной в п.1.4. Договора, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. в сторону увеличения либо уменьшения, но не более чем на 10 (десять) процентов от Цены договора, указанной в п.2.2 Договора. Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект долевого строительства не составляется и не предоставляется Застройщиком. Расчеты производятся на основании данных технической инвентаризации Объекта. В случае изменения Цены Договора в соответствии с настоящим пунктом корректировка Цены производится без заключения дополнительного соглашения. Окончательная Цена Договора указывается в акте приема-передачи.

2.5. Уплата цены Договора производится в соответствии с Графиком платежей, (Приложение №3), но не ранее регистрации настоящего договора. Не позднее дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства стороны производят окончательный взаиморасчет исходя из фактических характеристик Объекта долевого строительства в соответствии с данными технической инвентаризации.

2.6. В случае увеличения приведенной (продаваемой) площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, Участник обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии со ст. 2.2 Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема Общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается. В случае увеличения Цены договора Участник обязуется оплатить сумму увеличения (разницу в Цене) в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о фактической приведенной (продаваемой) площади Объекта долевого строительства и изменении Цены Договора.

2.7. В случае уменьшения приведенной (продаваемой) площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется вернуть Участнику разницу, рассчитанную в соответствии со ст. 2.2 Договора. В случае уменьшения Цены договора Застройщик обязуется выплатить Участнику сумму уменьшения (разницу в Цене) в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Застройщиком соответствующего уведомления от Участника на банковские реквизиты, указанные Участником, но не ранее дня подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.8. Датой исполнения обязательства по оплате в безналичном порядке считается дата внесения денежных средств на расчётный счёт Застройщика.

При использовании наличной формы расчетов датой исполнения обязательств Участника перед Застройщиком признается дата внесения наличных денежных средств в кредитную организацию, в которой у Застройщика открыт расчетный счет.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

3.1.2. При наличии доверенности от Участника и квитанции об оплате со стороны Участника государственной пошлины, зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

3.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, компенсацию уже произведенных затрат на приобретение земельного участка, проектирование и строительство (создание) многоквартирного дома и на оплату услуг Застройщика. Денежные средства Участника могут быть направлены на покрытие кредитных средств, фактически израсходованных на строительство Объекта (при наличии кредитного договора), а также на уплату процентов по кредиту.

3.1.4. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику оформляется дополнительным соглашением.

3.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.1.6. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию направить Участнику уведомление о передаче Участнику Объекта долевого строительства.

3.1.7. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации при условии полной оплаты Цены договора.

3.1.8. До определения собственниками помещений способа управления многоквартирным домом, Застройщик обязан либо самостоятельно осуществлять управление домом, при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным законодательством Российской Федерации, либо не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию обязан заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией в соответствии с п. 14 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ.

3.1.9. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, в срок, установленный Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

3.1.10. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору № ГОЗ-23-6301/17 от 26.05.2017 года со страховой организацией – ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ», имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании. Правила страхования и информация о страховой организации доведены до сведения Участника.

#### **3.2. Застройщик вправе:**

3.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Объекта.

3.2.2. Внести в Объект и (или) Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

3.2.3. Досрочно исполнить обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику, но не ранее ввода Объекта в эксплуатацию.

#### **3.3. Участник обязуется:**

3.3.1. Своевременно, в срок, предусмотренный ст. 2.5 настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.

3.3.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче, если иной срок не установлен в Уведомлении.

3.3.3. Участник не имеет права отказываться от приёмки Объекта долевого строительства, за исключением случаев наличия в нем существенных недостатков, исключающих его использование, как жилое помещение, которые не могут быть устранены.

3.3.4. При наличии в Объекте долевого строительства недостатков, обнаруженных при приёмке, которые могут быть устранены, Участник имеет право составить перечень недостатков, подлежащих устранению, и приложить его к Акту приёма-передачи Объекта долевого строительства, указав в акте, что он подписывается с перечнем недостатков, подлежащих устранению.

После устранения недостатков Стороны, по требованию Участника, могут изложить акт в новой редакции, исключив указание на перечень недостатков, подлежащих устранению, и включив пункт о надлежащем исполнении договора обеими сторонами.

3.3.5. Не производить перепланировку, в т.ч. перенос перегородок, дверных проёмов, а также не менять места расположения санитарных узлов и места прохождения водопроводных и канализационных стояков в Объекте долевого строительства после приёмки Объекта долевого строительства и до момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства без официального согласования перепланировки в уполномоченных органах во избежание отказов в регистрации права собственности в связи с изменением планировок.

В случае нарушения Участником положений абзаца 1 настоящего пункта Объект долевого строительства подлежит приведению в состояние, указанное в п.п. 1.4., 1.5. настоящего Договора силами Застройщика, но за счет средств Участника. Самовольно выполненные отделимые и неотделимые улучшения в Объекте долевого строительства возмещению Участнику не подлежат.

3.3.6. С момента подписания акта приема-передачи Участник обязан нести расходы по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных платежей в соответствии с п.п. 6 п. 2 ст. 153 Жилищного Кодекса РФ.

3.3.7. С момента подписания акта приема-передачи до момента определения собственниками помещений способа управления многоквартирным домом оплата за содержание жилого помещения и коммунальные платежи вносятся Участником в следующем порядке:

3.2.7.1. В случае осуществления Застройщиком самостоятельного управления многоквартирным домом, плата за содержание жилого помещения и коммунальные платежи вносятся в кассу или на расчетный счет Застройщика согласно п.п. 7.3. п.7 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ.

3.2.7.2. В случае заключения Застройщиком договора на управление многоквартирным домом с управляющей компанией, плата за содержание жилого помещения и коммунальные платежи вносятся в кассу или на расчетный счет управляющей компании согласно п.п. 7.4. п.7 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ.

3.3.8. Без согласия Застройщика не передавать свои права, предусмотренные настоящим договором, третьим лицам, а также не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Объекта долевого строительства до оформления в установленном законом порядке права собственности Участника на Объект долевого строительства.

3.3.9. В течение 3х дней с момента подписания настоящего договора осуществить необходимые и достаточные действия для регистрации настоящего договора, включая нотариальное удостоверение документов, оплату государственной пошлины.

3.3.10. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.3.11. Своевременно, т.е. в срок, не превышающий 10 календарных дней, уведомлять Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 договора. Для этого Участник передает Застройщику копии документов, подтверждающих произошедшие изменения фамилии/места жительства/паспорта, а в случае изменения номера телефона, почтового адреса для связи или банковских реквизитов письменно сообщает новые данные Застройщику.

#### **3.4. Участник вправе:**

3.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

3.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником цены Объекта по Договору.

3.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

3.4.4. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора.

3.4.5. Участник уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Объекта) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство и до момента ввода Объекта в эксплуатацию, запрещается.

3.4.6. Участник ознакомлен с проектной декларацией Объекта и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.6. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации настоящего договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге:

- земельный участок;

- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом (Объект).

При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства последний считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Объекта и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

4.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник 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.

Просрочка внесения платежа Участником более чем на два месяца является основанием для Застройщика расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке.

4.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего договора в соответствии с действующим законодательством.

Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику, если акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником сроков приемки, установленных разделом 6 настоящего Договора.

Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику, если акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду невнесения Участником к установленному сроку передачи Объекта полной суммы Цены Договора, в том числе доплаты, предусмотренной п. 2.6. настоящего Договора

4.4. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон на основании поданного Участником заявления о расторжении Договора. В случае принятия Застройщиком предложения о расторжении настоящего Договора и подписания Сторонами соглашения о расторжении, Застройщик в течение 90 дней с даты регистрации Соглашения о расторжении, возвращает оплаченные Участником денежные средства, при этом Участник компенсирует Застройщику фактические затраты (убытки), связанные с заключением и расторжением настоящего Договора.

4.5. В случае если в период действия гарантийных обязательств Участником были произведены изменения конструктивных элементов Объекта, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, Участник обязан своими силами и за свой счет в срок, установленный Застройщиком в соответствующем требовании, вернуть Объект в первоначальное состояние, и возместить Застройщику убытки, причиненные Застройщику и/или третьим лицам (в случае их предъявления к Застройщику).

В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо убытков, причиненных Застройщику и/или третьим лицам, Участник обязан компенсировать Застройщику расходы, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

4.6. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

4.7. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами на время вынужденной задержки.

Если форс-мажорные обстоятельства длятся более двух месяцев, Стороны имеют право в одностороннем порядке расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

4.8. В случае если в период действия договора Застройщиком предъявлялись требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник обязуется оплатить начисленные неустойки до наступления срока подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## 5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

5.2. Стороны признают, что Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта предъявляемым к нему требованиям, является свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительным-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям

5.3. Стороны признают, что в процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, а также отклонение осевых линий помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства и самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Такие изменения и отклонения признаются сторонами допустимыми и не являются нарушением настоящего договора, кроме случаев, предусмотренных в п. 5.4. настоящего договора.

5.4. Существенным изменением размера передаваемой Участнику Объекта долевого строительства стороны считают изменение общей площади (без учета площади балкона/террасы) более, чем на 5 (пять) % от общей проектной площади (без учета площади балкона/террасы) Объекта долевого строительства. Отклонение фактической общей площади Объекта долевого строительства от проектной менее, чем на 5 (пять) % не является нарушением условий настоящего договора.

5.5. В рамках настоящего договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменения, производимые Застройщиком в Объекте, а также в Объекте долевого строительства, без их согласования (уведомления) с Участником, 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.

5.6. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок (от 10 до 60 дней).

В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (пп.5 п.7.1 настоящего Договора).

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

## **6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи Объекта долевого строительства. К акту приема-передачи Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение шести месяцев, но не ранее окончания взаиморасчетов, проводимых между Сторонами в соответствии с разделом 2 настоящего Договора и не позднее 30.06.2019г.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. Участник в срок, указанный в уведомлении, осуществляет осмотр Объекта долевого строительства, что фиксируется в Акте осмотра, который составляется с участием представителя Застройщика и, при отсутствии существенных недостатков, подписывает Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом устранение выявленных недостатков производится Застройщиком в согласованный с Участником срок.

6.6. При принятии Объекта долевого строительства Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки) и зафиксировать их в Акте осмотра Объекта долевого строительства. Участник не вправе ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Объекта долевого строительства и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте осмотра.

6.7. В случае обнаружения при первичном осмотре существенных недостатков, препятствующих принятию Объекта долевого строительства, Участник обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента даты устранения недостатков, указанной в Акте осмотра, при условии устранения недостатков, зафиксированных в Акте осмотра, либо составить новый Акт осмотра.

6.8. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.5., п. 6.7. Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 7 (семи) рабочих дней со дня получения Участником уведомления о необходимости принятия Объекта долевого строительства, либо по истечении срока, предусмотренного для принятия Объекта долевого строительства после устранения недостатков, указанного в Акте осмотра, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче



Объекта долевого строительства Участнику. При этом неявка Участника для осуществления осмотра Объекта долевого строительства, стороны согласились признать отказом Участника от его осмотра и согласием Участника на подписание акта приема-передачи Объекта долевого строительства без претензий без предварительного осмотра.

6.9. Застройщик вправе по правилам ст.359 Гражданского кодекса Российской Федерации удерживать Объект долевого строительства и не предавать его Участнику по акту приема-передачи до момента полного исполнения Участником обязательств, установленных разделом 2 настоящего Договора. В указанном случае Застройщик не будет считаться нарушившим свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

6.10. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если Участник получил уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости его принятия, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре. Настоящий пункт применяется и при неявке Участника для повторной приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в Акте осмотра.

6.11. Недостатки в Общем имуществе не являются основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства.

6.12. Подписание акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику производится одновременно с передачей ключей (за исключением случаев подписания одностороннего акта приема-передачи в связи с неявкой Участника). При этом обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Объекте, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, признаются перешедшими к Участнику с момента подписания соответствующего Акта приема-передачи.

В случае подписания одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник имеет право в любое время обратиться к Застройщику за получением ключей, при этом он несет обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства и риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства со дня составления одностороннего акта, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

## **7. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в случае:

1) неисполнения более двух месяцев Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

2) прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику;

3) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

4) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

5) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

6) иных случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

При этом расторжение договора по основаниям, предусмотренным пп. 2, 3, 4 п.7.1 настоящего договора производится только в судебном порядке.

7.2. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным в п.7.1. настоящего договора, Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере и порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Денежные средства и неустойка возвращаются на банковский счет, указанный в письменном требовании Участника, а при отсутствии соответствующего заявления от Участника на депозит нотариуса.

7.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Участником обязательства по внесению денежных средств;

2) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, по иным основаниям, не предусмотренным п. 7.1 настоящего Договора, а также при расторжении настоящего Договора по соглашению сторон, Участник компенсирует Застройщику фактические расходы, связанные с заключением, исполнением и расторжением Договора, в том числе убытки, связанные со страхованием гражданской ответственностью.

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика в соответствии с ч. 2 статьи 382 ГК РФ с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Учитывая возможность корректировки Цены Договора в порядке, предусмотренном разделом 2 Договора, до момента проведения окончательного взаиморасчета в соответствии с п.2.5 Договора, уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника.

8.2. Договор уступки признается действительным, если он оформлен в виде письменного двустороннего соглашения о перемене стороны по договору между Участником и новым участником, содержащим резолюцию Застройщика о его согласии на заключение такого договора.

8.3. Договор уступки вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством.

Расходы по регистрации Договора уступки несет Участник и (или) новый Участник.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.3. Передача Объекта Участнику по Передаточному акту означает достижение целей, которые Стороны преследовали при заключении Договора, и влечет прекращение Договора его исполнением.

9.4. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

Стороны обязуются своевременно сообщать друг другу об изменении своего местонахождения (места жительства), реквизитов и/или почтовых адресов.

Застройщик информирует Участника об изменении своих данных путем публикации информационного сообщения на официальном сайте в сети Интернет.

При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу по последнему известному адресу, считаются доставленными адресату.

9.5. Участник долевого строительства в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени,

отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Участник дает свое согласие на получение от Застройщика рассылок рекламно-информационного характера посредством смс-сервисов, электронной почты и иных способов связи. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения Договора и в течение пяти лет по окончании срока действия Договора. Участник уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Многоквартирным домом.

9.6. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.7. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

9.8. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один - для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### **Застройщик:**

**ООО «ЛУГА СТИЛ»**

ИНН 4707033110 КПП 784201001

ОГРН 1124707000208

Юр. адрес: 191014, г. Санкт-Петербург, ул.

Парадная, д.3 корпус 1 литер «А»,  
помещения 77,78

Почтовый адрес: 191014, г. Санкт-Петербург,

ул. Парадная, д. 3, корп.1, лит. А, офис 44

Р/с № 40702810655040012492 в Северо-

Западный банке ПАО Сбербанк

К/с № 30101810500000000653

БИК 044030653

info@verengroup.ru

Генеральный директор

### **Участник:**

Тел:

e-mail:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **А.А. Балыкин**

**Приложение № 1**  
**к Договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома**  
**№ЛС от « » 201 г.**

**ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА №**

**План этажа**

**КАРТИНКА**

**ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА №**

**КАРТИНКА**

**Застройщик:**  
**Генеральный директор**

**Участник:**

\_\_\_\_\_ **А.А. Балыкин**

\_\_\_\_\_

**Приложение № 2**  
**к Договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома**  
**№ЛС от « » 201 г.**

**Характеристика Объекта**

- **фундаменты** – свайные;
- **стены наружные** – газобетонные блоки, утеплитель;
- **наружная отделка** – искусственный камень, натуральный камень;
- **поэтажные перекрытия** – монолитные железобетонные;
- **лестницы** – монолитные;
- **кровля** – рулонная с внутренними водостоками;
- **класс энергоэффективности** – А
- **сейсмостойкость** - Тип В (по классификации MSK – 64)
- **инженерное оборудование** – пассажирский лифт;
- **водопровод** – стояки из водогазопроводных труб;
- **канализация** – стояки из ПВХ;
- **система отопления** – закрытая, независимая; установка счетчиков учета расхода тепла в местах общего пользования
- **система вентиляции** – естественная, в соответствии с действующими нормами;
- **благоустройство** - согласно проекта.

**Характеристика Объекта долевого строительства**

- установка оконных блоков;
- установка входной двери;
- установка квартирного распределительного электрического щита (щита механизации) в пределах объекта долевого строительства без разводки по квартире
- установка счетчика электрической энергии в составе этажного распределительного электрического щита;
- ввод в объект долевого строительства труб горячего и холодного водоснабжения
- установка радиаторов отопления;
- устройство стояка канализации с заглушками;
- установка счетчиков учета расхода горячей и холодной воды
- телефонный и телевизионный кабель доводится до поэтажного щита или оптической распределительной коробки в стояке слаботочных систем на этаже, дальнейшее подключение - индивидуальное

Объект долевого строительства передается Участнику без установки межкомнатных перегородок и внутриквартирных дверей, без трубных разводов в санузле и кухне и без установки полотенцесушителя; без приобретения и установки подоконников и без устройства откосов окон, без отделки и без установки сантехприборов, водоразборной арматуры и без электрической плиты.

Все работы по отделке Объекта долевого строительства, (выравнивающая и черновая стяжка под устройство полов, гидроизоляция в зоне санузлов, штукатурные и другие отделочные работы), разводке и монтажу инженерных коммуникаций, установку оконечных устройств, в том числе установка крана и приобретение пожарного рукава для первичного пожаротушения, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник выполняет самостоятельно и за свой счет.

**Застройщик:**  
**Генеральный директор**

**Участник:**

\_\_\_\_\_ **А.А. Балыкин**

**Приложение № 3**  
**к Договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома**  
**№ ЛС от « » 201 г.**

**График платежей**

<b>№ п/п</b>	<b>Сумма платежа</b>	<b>Сроки платежей</b>
1	руб. ( ) рублей	В течение 10 дней с момента регистрации настоящего договора

**Застройщик:**  
Генеральный директор

**Участник:**

\_\_\_\_\_ **А.А. Балыкин**

\_\_\_\_\_