

Россия, 191186

Санкт-Петербург, ул. Миллионная, 8

тел./факс: (812) 325-82-55,

lst@78stroy.ru, [www.6543210.ru](http://www.6543210.ru)

Договор участия в долевом строительстве № 163 /Гтч1-3-2014

|  |  |
| --- | --- |
| г. Санкт-Петербург | 5 декабря 2014 г. |

**Закрытое акционерное общество «Ленстройтрест», ИНН 7801082329, зарегистрированное Решением Санкт-Петербургской Регистрационной Палаты №55580 от 04 ноября 1996 года, Свидетельство о государственной регистрации №37414, в лице Директора по продажам и маркетингу Альшаевой Анжелики Игоревны**, действующей на основании доверенности №11 от 02.12.2013г., агентского договора №ЛГ-АД-73 от 26.11.2013 г. за счет и от имени ООО «ЛСТ Гатчина», ИНН 4705060084, зарегистрированное МИФНС №7 по Ленинградской области 15.01.2013г., Свидетельство о государственной регистрации серия 47 №003120068именуемого в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

участник долевого строительства **Качинская Светлана Михайловна**, имеющая паспорт 41 13 520259, выданный ТП № 104 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Гатчинском р-не 10.06.2013, код подразделения 470-020, пол: женский, гражданин РФ, именуемая в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**
   1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить первый этап строительства комплекса жилых домов со встроенными помещениями, пристроенными полузаглубленными автостоянками по строительному адресу: **Ленинградская область, город Гатчина, въезд, квартал 1** (далее – Объект)и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок установленный Договором, передать **Дольщику** объект долевого строительства - жилое помещение: **1 комнатную квартиру без отделки**, расположенную **на 4 этаже**  **7-12 этажной секции № 4, в Корпусе № 3,** имеющую **условный № 163** в строительных осях: **3с-5с/Л-Гс** (далее – Квартира), а **Дольщик** обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять Квартиру с оформлением соответствующих документов.
   2. Характеристики Квартиры указаны в Приложении № 1 к Договору.
   3. Описание Квартиры указано в Приложении № 2 к Договору.
   4. Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Корпуса № 3 секции № 4 указано в Приложении № 3 к Договору.

Состав общего имущества в доме, которое будет находиться в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений дома: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации (технические подвалы), крыши, ограждающие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

* 1. **Застройщик** является застройщиком Объекта на основании:
* Договор № 113/а аренды земельных участков от 11.09.2012 года, Договор №ЛСТ-ИД-152 о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельных участков от 16.01.2013 г.
* Кадастровый номер земельного участка: 47:25:0111013:231, площадь 157359 кв.м., разрешенное использование: для строительства многоэтажной жилой застройки и объектов социально-культурного и бытового назначения; категория земель: земли населенных пунктов.

**Застройщик** имеет разрешение на строительство: RU47506102-8 от 04 апреля 2014 года.

Проектная декларации о **проекте первого этапа строительства** комплекса жилых домов со встроенными помещениями, пристроенными полузаглубленными автостоянками по адресу: Ленинградская область, город Гатчина, въезд, квартал 1 размещена в сети Интернет на сайте [www.6543210.ru](http://www.6543210.ru).

1. **Срок передачи Квартиры**
   1. Срок окончания строительства Объекта: IV квартал 2015 года
   2. Срок передачи Квартиры **Дольщику** – в течение шести месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию, передача осуществляется по **Акту приёма-передачи**, при условии выполнения **Дольщиком** всех обязательств, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации перед **Застройщиком**.
   3. **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.
2. **Цена Договора, срок и порядок её уплаты**
   1. Цена Договора: **2 480 783 (Два миллиона четыреста восемьдесят тысяч семьсот восемьдесят три) рубля 10 копеек** (НДС не облагается).

Цена одного квадратного метраКвартиры составляет: **72 537 (Семьдесят две тысячи пятьсот тридцать семь) рублей 52 копейки.**

* 1. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.3, 3.5, 3.6 настоящего Договора.
  2. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:
* внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
* корректировки площади Квартиры на 1 кв. м и более;
* внесения изменений в порядок оплаты цены настоящего Договора;
* внесения изменений в характеристику Квартиры по согласию **Сторон**.
  1. Оплата по настоящему Договору производится **Дольщиком** за счет собственных и кредитных средств, предоставленных Открытым акционерным обществом «Сбербанк России», сокращенное наименование – ОАО «Сбербанк России», ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 783502001 (далее – Кредитор).

Часть денежных средств по настоящему Договору в сумме **377 783 (Триста семьдесят семь тысяч семьсот восемьдесят три) рубля 10 копеек** оплачивается **Дольщиком** за счет собственных средств в течение 3 (Трёх) рабочих дней со дня получения из регистрирующего государственного органа настоящего Договора со штампом о государственной регистрации.

Часть денежных средств по настоящему Договору в сумме **2 103 000 (Два миллиона сто три тысячи) рублей 00 копеек**  оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных Кредитором, согласно Кредитному договору №\_\_\_\_\_\_ от 05.12.2014 года, заключенному между **Качинской Светланой Михайловной, Кононовым Олегом Евгеньевичем** и Кредитором в городе Санкт-Петербург (далее - Кредитный договор), в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора с одновременной регистрацией залога права требований Дольщика вытекающего из настоящего Договора, в силу закона, на основании пункта 5 ст. 5 и ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ, в пользу Кредитора.

В соответствии со статьей 77 Федерального закона “Об ипотеке (залоге недвижимости)” от 16 июля 1998 года №102-ФЗ Квартира, в обеспечение обязательств, принятых по указанному Кредитному договору, считается находящейся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации права собственности Дольщика. При этом **Качинская Светлана Михайловна** становится Залогодателем.

Права Кредитора по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Квартиру, обременяемую ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

* 1. 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 общей площади Объекта для расчётов не принимается. 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.
  2. 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. **Оплата цены Договора производится путём осуществления оплаты в кассу или на расчётный счёт Агента** Застройщика, которым является **ЗАО «Ленстройтрест»** по агентскому договору № ЛГ-АД-73 от 26.11.2013 года, с указанием назначения платежа: «Взнос по договору участия в долевом строительстве № 163 /Гтч1-3-2014 от 5 декабря 2014 г., НДС не облагается», или любым иным способом, согласованным **Сторонами** и предусмотренным действующим законодательством. При этом в случае оплаты цены Договора в кассу или на расчётный счёт ЗАО «Ленстройтрест» датой оплаты является соответственно дата платежа в кассу ЗАО «Ленстройтрест», либо дата списания денежных средств с корреспондентского счета банка **Дольщика.**
  4. 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.
  5. **Дольщик** вправе уплатить цену Договора досрочно. По соглашению **Стороны** могут изменить срок и порядок уплаты цены Договора.

1. **Гарантийный срок на Квартиру**
   1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет.
   2. Течение гарантийного срока на Квартиру исчисляется со дня передачи Квартиры **Дольщику**.
   3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства 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.
2. **Обязанности Сторон**
   1. **Застройщик** обязан:
      1. Обеспечить выполнение функций заказчика-застройщика, в том числе путём заключения договора с организацией, имеющей необходимые допуски.
      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.
  + 1. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.
    2. По письменному требованию **Дольщика** информировать его о ходе строительства Объекта.
    3. 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.
    4. 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. Не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать данное разрешение или его нотариально удостоверенную копию в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
  1. **Дольщик** обязан:
     1. Уплатить цену Договора в порядке и в сроки, установленные Договором.
     2. Принять от **Застройщика** по **Акту приёма-передачи** Квартиру в течение 7 (Семи) дней со дня получения уведомления от **Застройщика.**

В случае обнаружения при осмотре Квартиры дефектов и/или недоделок, **Стороны** вправе при подписании **Акта приёма-передачи** квартиры составить **Акт** о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый **Застройщиком**, но не более 3-х месяцев. После устранения недоделок (несоответствий) **Стороны** в течение трёх дней подписывают **Акт** об исполнении **Застройщиком** своих обязательств по устранению недоделок (несоответствий).

* + 1. С момента подписания **Акта приёма-передачи** квартиры оплачивать квартирную плату, включая коммунальные услуги и эксплуатационные расходы за пользование местами общего пользования в размере, пропорциональном своей доле в объекте.
    2. Уплатить **Застройщику** предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания **Акта приема-передачи** Квартиры.
    3. До государственной регистрации Договора получить необходимые согласия, разрешения, влияющие на заключение и исполнение настоящего Договора.

1. **Качество Квартиры**
   1. Квартира должна соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.
   2. **Застройщик** не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, отдельных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта (в том числе переустройств, перепланировок), проведённого самим **Дольщиком** или привлечёнными им третьими лицами.
   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.
  1. **Дольщик** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.
  2. Письменный вызов **Дольщиком** представителя **Застройщика** при обнаружении недостатков для составления соответствующего двустороннего **Акта** обязателен.

1. **Передача Квартиры**
   1. Передача Квартиры **Застройщиком** и принятие её **Дольщиком** осуществляются по подписываемому Сторонами **Акту приёма-передачи.**
   2. После получения **Застройщиком** в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию **Застройщик** обязан передать Квартиру в течение установленного договором срока.
   3. **Застройщик** не позднее чем через три месяца после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию обязан направить **Дольщику** по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Дольщиком** почтовому адресу как «Адрес для переписки» или вручить **Дольщику** лично либо его представителю под расписку сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Квартиры к передаче.
   4. **Дольщик**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создании) Объекта в соответствии с Договором и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения. 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.
   5. При уклонении **Дольщика** от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе **Дольщика** от принятия Квартиры **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня уведомления Дольщика, предусмотренного Договором для передачи Квартиры либо указанного в уведомлении о досрочной передаче Квартиры **Дольщику**, вправе составить односторонний акт о передаче 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.**
   6. **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.
2. **Дополнительные условия**
   1. До государственной регистрации права собственности **Дольщика** на Квартиру, **Дольщик** не вправе проводить какие-либо работы в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры (перепланировки, переоборудование, изменения в конструкциях, изменения проектного положения сантехнических разводов и стояков, изменения схем электропроводки), без письменного согласования с **Застройщиком**. Самовольно выполненные **Дольщиком** отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению **Дольщику** не подлежат.

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

В случае нарушения данного обязательства, **Застройщик** вправе взыскать с **Дольщика** средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации и Договору, а также штраф в размере 5% (пять процентов) от цены Договора, указанной в п.3.1 Договора.

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.**

* 1. Уступка **Дольщиком** прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора.

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.

Уступка **Дольщиком** прав требований по договору с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства допускается только с согласия **Застройщика.**

* 1. Денежные средства, внесённые **Дольщиком** в счёт оплаты цены Договора, и иные активы, приобретённые за счёт этих денежных средств, оставшиеся в распоряжении **Застройщика** после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, осуществления расходов, необходимых для завершения инвестиционного проекта в целом и исполнения **Застройщиком** своих обязательств по Договору, являются вознаграждением **Застройщика**.
  2. **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.
  3. **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.

* 1. **Дольщик** даёт своё согласие на последующий залог права аренды земельного участка, указанного в п.1.5. Договора, в обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве.
  2. **Дольщик** ознакомлен с проектной и иной документацией, ознакомление с которой необходимо ему в соответствии с законодательством Российской Федерации.
  3. 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.
  4. Существенным изменением размера передаваемой **Дольщику** Квартиры **Стороны** определяют изменение общей площади (за исключением площадей балконов и/ или лоджий) Квартиры более чем на 8% (Восемь процентов) от общей площади (за исключением площадей балконов и/ или лоджий) Квартиры, указанной в п. 1.1. Договора.
  5. **Дольщик** дает свое согласие на образование из земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, 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  аренды **Застройщика** на вновь образованные  (преобразованные) земельные участки.

1. **Ответственность Сторон**
   1. **Стороны** несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   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, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов.
   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.
   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.
   5. При расторжении настоящего договора по инициативе **Дольщика**, (за исключением случаев в соответствии с ФЗ РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004г., он обязан уплатить **Застройщику** штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены настоящего Договора указанной в п. 3.1.. Денежные средства, переданные **Застройщику Дольщиком** по настоящему договору, возвращаются последнему, за вычетом штрафа, в течение 60 (шестидесяти) дней.
   6. 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.
   7. Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств **Дольщика** в депозит нотариуса будет нести **Дольщик**. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату **Дольщику** сумм и перечислены нотариусу. **Дольщик** получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.
2. **Срок действия и порядок расторжения Договора**
   1. Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации.
   2. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению **Сторон**, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

При условии оплаты **Дольщиком** денежной суммы, указанной в абзаце 3 п. 3.4 Договора, за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Дольщик поручает Застройщику в своих интересах и интересах Банка перечислить в срок не позднее 10 банковских дней с даты расторжения Договора сумму кредитных средств в полном объеме, указанную в абзаце 3 п. 3.4 Договора, полученную Застройщиком в оплату по настоящему Договору по следующим реквизитам: на счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ отделения №\_\_\_\_\_\_ ОАО «Сбербанк России» в счет погашения задолженности по кредиту, выданному Банком по Кредитному договору.

- денежные средства, фактически поступившие от Дольщика в уплату денежной суммы, указанной в абзаце 2 п. 3.4 Договора, Дольщик поручает Застройщику в своих интересах, за вычетом неустоек, предусмотренных условиями Договора, перечислить на свой рублевый счет по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции /счет банковской карты (выбрать нужное), открытый в Банке.

Возврат Дольщику внесенных им по настоящему Договору собственных денежных средств осуществляется Застройщиком, за вычетом штрафов и пеней, в течение 60 (шестидесяти) дней.

* 1. Договор составлен и подписан в **трёх экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.
  2. В случае изменения реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым 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.

1. **Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | Дольщик |
| **ЗАО «Ленстройтрест»  Местонахождение: 191186,  г. Санкт-Петербург, Миллионная ул., 8 Юридический адрес: 191186,  г. Санкт-Петербург, Миллионная ул.,8 ИНН 7801082329 КПП 784101001**  **Р/сч 4070 2810 0550 0010 0627**  **В Северо-Западном Банке Сбербанка РФ**  **г. Санкт-Петербург**  **К/сч 3010 1810 5000 0000 0653**  БИК 044030653  за счет и от имени ООО «ЛСТ Гатчина» Адрес: 188300, Ленинградская обл., Гатчинский р-н,  г. Гатчина, Промзона №1, квартал 5,  площадка 1, корп. 33, пом. 19 ИНН 4705060084 КПП 470501001 ОГРН 1134705000099 р/сч 40702810190270000368 в  ОАО «БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»  г. Санкт-Петербург к/с 30101810900000000790 БИК 044030790 | **Качинская Светлана Михайловна**  Паспорт: 41 13 520259  Выдан: ТП № 104 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Гатчинском р-не  Дата выдачи: 10.06.2013  Код подразделения: 470-020  Зарегистрирован: 188300, Ленинградская обл.,  р-н Гатчинский, гор. Гатчина, Рощинская ул.,  дом 18А, кв. 43  Адрес для переписки: 188300, Ленинградская обл.,  р-н Гатчинский, гор. Гатчина, Рощинская ул.,  дом 18А, кв. 43  Место рождения: гор. Гатчина Ленинградской обл.  Дата рождения: 09.05.1968 |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Альшаева А.И./**  МП | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Качинская С. М./** |

Россия, 191186

Санкт-Петербург, ул. Миллионная, 8

тел./факс: (812) 325-82-55,

lst@78stroy.ru, [www.6543210.ru](http://www.6543210.ru)

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № 163 /Гтч1-3-2014 от 5 декабря 2014 г.

Характеристика Квартиры

Номер корпуса дома 3, секция № 4

|  |  |
| --- | --- |
| Количество комнат: | **1** |
| Этаж: | **4** |
| Тип: | **Сборный железобетон/Наружные стены - Сборный несущий ж/б панели толщ.380 мм** |
| Условный номер: | **163** |
| Строительные оси: | **3с-5с/Л-Гс** |

**Технические характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией:**

|  |  |
| --- | --- |
| Общая площадь (за исключением площадей балконов и/ или лоджий): | **34,2 м²** |
| Жилая площадь: | **16.40 м²** |
| Площадь кухни: | **10,62 м²** |
| Площадь лоджии/ балкона: | **+3.66 м²** |
| **Окна** | **Двухкамерные стеклопакеты, белые, без подоконников** |
| **Входная дверь** | **Деревянные с фурнитурой** |
| **Заделка и затирка швов** |  |
| **Полы** | **Песчано-цементная стяжка** |

**Выполнена разводка труб теплоснабжения, установлены радиаторы отопления.**

**Выполнена разводка сантехнических труб (стояки) с установкой счётчиков на воду и запорных кранов, без установки сантехнических приборов.**

**Выполнена разводка электроснабжения по Квартире с установкой розеток, выключателей и счётчика электроснабжения.**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | Дольщик |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Альшаева А.И./**  МП | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Качинская С. М./ |

Россия, 191186

Санкт-Петербург, ул. Миллионная, 8

тел./факс: (812) 325-82-55,

lst@78stroy.ru, [www.6543210.ru](http://www.6543210.ru)

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № 163 /Гтч1-3-2014 от 5 декабря 2014 г.

Описание Квартиры

|  |  |
| --- | --- |
| **Межкомнатные перегородки** | **Пазогребневые плиты 80 мм** |
| **В санузлах** | **Пазогребневые плиты с усилением звукозащитных функций 80 мм** |
| **Пол, потолок** | **Монолитные ж/б плиты перекрытия 200 мм** |
| **Входные двери** | **Деревянные с фурнитурой** |
| **Окна** | **Двухкамерные стеклопакеты, белые, без подоконников** |
| **Межкомнатные двери** | **нет** |
| **Отделка** | **нет** |

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | Дольщик |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Альшаева А.И./**  МП | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Качинская С. М./ |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Приложение № 3 к Договору участия в долевом строительстве  № 163 /Гтч1-3-2014 от 5 декабря 2014 г.   |  | | --- | | **Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта:** |   C:\Users\Tyurina\Desktop\план_качинская.jpg   |  |  | | --- | --- | | Корпус жилого дома  Номер секции  Этаж: | **3**  **4**  **4** | | Планируемая площадь Квартиры: общая площадь (за исключением площади балкона/лоджии): | **34,2 м2** | | **Границы (месторасположение) Квартиры на плане в данном приложении обозначены (обведены).**  **Графическое изображение мебели и оборудования приведено только в качестве примера.** | | | Застройщик: | Дольщик: | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Альшаева А.И./** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Качинская С. М./ | | |