

**Договор №**  
**участия в долевом строительстве**  
**многоквартирного дома**

город Санкт-Петербург

« » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕДА»** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» в лице генерального директора Храмова Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гр.** \_\_\_\_\_ пол \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем, «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующие значения:

**Застройщик** - юридическое лицо имеющие на праве собственности земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

**Объект** - жилой комплекс состоящий из трех пятиэтажных корпусов. Объект расположен на *земельном участке* кадастровый номер 78:42:1850206:61, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения жилого дома (жилых домов) расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 432, общей площадью 12 261 кв. м, вид, номер, дата государственной регистрации права – собственности № 78:42:1850206:61-78/006/2019-62 от 25.07.2019 ;

**1-й этап - многоквартирный дом поз. 1.1 по генплану** - объект незавершенного строительства с кадастровым номером 78:42:1850206:2182, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 432, общей площадью 3858,4 кв.м общая площадь 3858,4 кв.м, вид, номер, дата государственной регистрации права - собственность № 78:42:1850206:2182-78/006/2019-8 от 25.07.2019 ;

**2-й этап - многоквартирный дом поз. 1.2 по генплану** - объект незавершенного строительства с кадастровым номером 78:42:1850206:2190, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 432, общая площадь 3858,4 кв.м, вид, номер, дата государственной регистрации права - собственность № 78:42:1850206:2190-78/006/2019-8 от 25.07.2019 ;

**3-й этап - многоквартирный дом поз. 1.3 по генплану** объект незавершенного строительства с кадастровым номером 78:42:1850206:2189, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 432, общая площадь 4087,7 кв.м общая площадь 3858,4 кв.м, вид, номер, дата государственной регистрации права - собственность № 78:42:1850206:2189-78/006/2019-8 от 25.07.2019 ;

Земельный участок и объекты незавершенного строительства принадлежат Застройщику на основании права собственности на основании Определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05 февраля 2019 года Делу № А56-41388/2014 «О Передаче приобретателю обществу с ограниченной ответственностью «Леда» (ОГРН 1027810290750, ИНН 7826077472,) обязательств застройщика и имущества застройщика закрытого акционерного общества «Фирма «Петротрест-Монолит» (ОГРН 1027804192591,ИНН 780610741.) и Договора № 1 о передаче земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 21 мая 2019 года.

**Объект долевого строительства** жилое помещение (квартира) в соответствии с п. 1.2. настоящего договора и Приложением № 2, общее имущество в Объекте, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Участник долевого строительства** (далее **Дольщик**) - физическое (или юридическое лицо), вносящее в кассу или перечисляющие на расчетный счет Застройщика денежные средств для строительства Объекта на условиях настоящего Договора в целях проведения в будущем государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

**Проектная декларация** - информация о Застройщике и проекте строительства. Хранение оригинала проектной декларации осуществляется Застройщиком.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, указанный в раздела «Определения» и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, а Дольщик обязуется принять Объект долевого участия в строительстве указанного Объекта, уплатить обусловленную настоящим Договором цену и в сроки, установленные настоящим Договором, принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество –квартира (двухкомнатная квартира), имеющая следующие проектные характеристики: площадь ----- кв.м., месторасположение квартиры: этаж -----, условный номер (индекс) -----, между строительными осями: ----- назначение - жилое. План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 2 и Приложении №3 к Договору.

Многоквартирный дом, в котором расположен Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

назначение: многоквартирный дом;

сведения об этажности:

- максимальное количество этажей: \_\_\_ эт.

- минимальное количество этажей: \_\_\_ эт.

общая площадь: \_\_\_ кв.м.;

материал наружных стен: \_\_\_;

класс энергоэффективности \_\_\_;

класс сейсмостойкости: \_\_\_.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), площади балконов, лоджий и террас (учетом понижающего коэффициента, действующего для балконов - 0,3, для лоджий 0,5), и именуется далее «площадь квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее «ПИБ»)

1.3. **Право общей совместной собственности** Дольщика на квартиру, а также право на долю в общем имуществе Объекта (включая долю в земельном участке, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства, а также долю в иных объектах, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, расположенных на указанном земельном участке), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим

государственную регистрацию прав на недвижимость (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Квартира передается Дольщику в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 3 к Договору.

1.5. Застройщик имеет права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство №., выданное Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга;

- Принадлежащего на праве собственности земельного участка кадастровый номер 78:42:1850206:61, категория земель - земли населённых пунктов, вид разрешённого использования - для размещения жилого дома (жилых домов) расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Пулковское, участок 432, общей площадью 12 261 кв. м, вид, номер, дата государственной регистрации права – собственности № 78:42:1850206:61-78/006/2019-62 от 25.07.2019 ;

- Проектной декларации, опубликованной на сайте единой информационной системы жилищного строительства, в Информационно-Телекоммуникационной сети «Интернет».

1.6. В обеспечение исполнения своих обязательств по Договору Застройщик наряду с передачей Участнику долевого строительства Земельного участка и строящегося на Земельном участке Многоквартирного дома в залог, обеспечивает уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, согласно Закона №214-ФЗ.

1.7. Права требования на получение Квартиры в собственность возникают у Дольщика с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости прав требования за счет кредитных и собственных средств в соответствии с условиями Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

## **2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **2.1. Застройщик обязан:**

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Довести до сведения Дольщика условия страхования, а также сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика путём размещения информации в сети Интернет и/или ознакомления в офисе Застройщика.

2.1.4. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.5. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.6. В порядке, предусмотренном Договором, направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

2.1.7. Передать Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.1.8. В период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Квартиры.

2.1.9. В случае досрочного расторжения настоящего Договора вернуть Дольщику денежные средства, внесенные последним по настоящему Договору в качестве оплаты Цены договора, в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, путем перечисления денежных средств на счет Дольщика.

2.1.10. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Квартиру не обременены, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят.

2.1.11. При условии выполнения Дольщиком п. 8.1. осуществить государственную регистрацию настоящего Договора и предоставить Дольщику его оригинал, прошедший регистрацию.

## **2.2. Дольщик обязан:**

2.2.1. Оплатить обусловленную настоящим договором цену в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

Акт приема-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Дольщиком или их уполномоченными представителям .

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

2.2.6. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

В случае, самовольного выполнения Дольщиком перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.8. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Дольщик вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить квартиру правами третьих лиц только с письменного согласия Застройщика и Банка. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующим права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

Уступка прав (требований) по Договору осуществляется при условии письменного согласия Застройщика, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Застройщику.

### **3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приёма-передачи не позднее 31 сентября 2021 года, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, но в пределах квартала, указанного в п.3.1. Договора.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 3.1. Договора или уклонился от получения уведомления.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в порядке определенном п. 4.7. Договора, Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 3.1. Договора, составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо, 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.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1. Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашения.

### **4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА**

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади Квартиры по результатам обмеров ПИБ от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 10 % как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Дольщику квартиры по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.6. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать;

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок указанный в акте осмотра Сторонами;

- соразмерного уменьшения цены Договора;

## **5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

5.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей **00 копеек**.

Цена Договора, состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства, и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

5.2. Объем денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство объекта долевого строительства НДС не облагается, и включает в себя пропорционально площади Квартиры, указанной в п.1.2, настоящего Договора.

5.3. Цена договора может быть изменена только на основании данных контрольного обмера органа осуществляющего техническую инвентаризацию и учет объектов недвижимости, в соответствии с фактическим уменьшением (увеличением) общей проектной площади Квартиры указанной в 1.2. настоящего договора, в том числе за счет площади лоджии (балкона), перерасчет производится из расчета \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек за один квадратный метр общей проектной площади.

5.4. После получения официальных данных контрольного обмера Дольщик выплачивает недостающую сумму цены договора, либо Застройщик выплачивает излишне внесенную в период до подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.5. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком квартиры до полной оплаты. Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать её Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты цены договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи квартиры, указанные в настоящем Договоре. Если оплата последней части цены договора произведена Дольщиком после истечения установленного условиями настоящего Договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.6. Оплата Дольщиком Цены Договора, указанной в п. 3.1., осуществляется за счет собственных денежных средств в сумме \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) руб. **00 коп.**

Оплата Дольщиком Цены долевого строительства по Договору в части собственных средств, производится Дольщиком на р/с Застройщика указанный в реквизитах Сторон.

Дольщик считается исполнившим надлежащим образом денежное обязательство, указанное в Договоре с момента полного зачисления денежных средств, причитающихся Застройщику, на счет Застройщика.

5.6. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

5.7. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.8. Стороны также признают, что цена договора определенная в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. Денежные средства, составляющие оплату услуг Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором обязательств по оплате цены договора либо его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей, предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.5. настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 3.1. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Дольщику по п. 7.6., 7.7., 7.8., или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы Долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 5.5 настоящего Договора.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.7. Оплата всех штрафных санкций, неустоек (пеней), убытков и иных платежей по договору, в том числе при дополнительной оплате Цены Договора, осуществляется Дольщиком за счет его собственных денежных средств.

## **7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:



- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок указанный в п. 3.1. Договора, кроме случаев, перечисленных в п.3.4., 3.5., 3.6., 5.5. Договора;
- неисполнение Застройщиком обязанностей по п.4.7. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемой Квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора.

В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства **не имеет** права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.3. По требованию Дольщика, Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта не будет передана в срок указанный в п.3.1. Договора;

- изменения размера передаваемой квартиры более чем на 5% от указанного в п. 1.2. настоящего Договора, в соответствии с п. 4.3. Договора;

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

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1., т.е. систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он 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. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, либо 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.

7.6. В случае, расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.3. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата.

7.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.4. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.9. При расторжении или одностороннего отказа от исполнения Договора по любым причинам, в том числе по инициативе или в результате виновных действий одной из Сторон Договора, а равно как и по соглашению Сторон, по решению суда, и в иных случаях, когда Застройщик обязан или будет обязан осуществить возврат Дольщику уплаченных денежных средств по настоящему Договору (в том числе в принудительном порядке) в силу того, что настоящий Договор утратит силу по любым причинам, возврат денежных средств, (собственных и кредитных), производится Застройщиком на счет Дольщика № \_\_\_\_\_.

7.10. При расторжении или одностороннего отказа от исполнения Договора по любым причинам, в том числе по инициативе или в результате виновных действий одной из Сторон Договора, а равно как и по соглашению Сторон, по решению суда, и в иных случаях, Дольщик обязуется уведомить орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об отказе от Договора не позднее 7 календарных дней с даты отказа и предоставить Застройщику документ, дающий своевременное уведомление указанного органа об отказе Дольщика от Договора.

7.10. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Государственная пошлина за регистрацию права собственности Дольщика на Квартиру оплачивается Сторонами в порядке и размере, предусмотренных действующим законодательством РФ

Если Дольщик не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, считаются не возникшими и настоящий Договор считается незаключённым, и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. В соответствии с законодательством право на земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

8.4. Настоящим Дольщик подтверждает, что ознакомился с условиями всех юридически значимых документов, в том числе перечисленных в настоящем Договоре, и информацией, относящейся к строительству Объекта, претензий и возражений не имеет, правовые последствия совершаемых действий понятны.

8.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления совершаются в той же форме, что и Договор, подлежат государственной регистрации и являются его неотъемлемой частью..

8.5. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик

вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, 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 места регистрации, Дольщик обязан указать в договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, в том числе, но не ограничиваясь, на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, включающих, но не ограничиваясь, фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства, адрес электронной почты, контактный(е) телефон(ы). Предоставляет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение.

8.9. Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, два экземпляра – для Дольщика, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

## 9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 - План квартиры с описанием и местоположением в Объекте.

Приложение № 2 – Детальный план квартиры

Приложение № 3 - Характеристика передаваемой квартиры

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**Застройщик:**

**Дольщик:**

**ООО «ЛЕДА»**

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа и почтовый адрес:

190005, Санкт-Петербург,

Измайловский пр-кт, д. 3 лит. А, пом. 4Н,

тел./факс 300-35-22

ИНН 7826077472; КПП 783901001;

ОГРН 1027810290750

Р/с \_\_\_\_\_, открытый в \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_ К/с \_\_\_\_\_

ОКПО 56232774 ОКОНХ 61110, 61124, 61125

ОКВЭД 41.20

Рег. Номер ПФР 088-011-026199

E-mail: Leda-stroy@mail.ru

Генеральный директор:

\_\_\_\_\_ А.Г. Храмов \_\_\_\_\_