



Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным участником долевого строительства может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении участником долевого строительства жилого помещения, в случае использования участником долевого строительства кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т. д.

ДОГОВОР № участия в долевом строительстве

Санкт-Петербург

«__» _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛО», ИНН 4703175682, КПП 470301001, место нахождения: 188650, Ленинградская обл., Всеволожский район, г. Сертолово, Индустриальная ул. (Сертолово-1 мкр.), д.12, каб. 107 зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №10 по Ленинградской области 09.06.2020 г. за основным государственным регистрационным номером 1204700009580, в лице _____, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и _____, именуем _____ в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны (совместно именуемые - Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 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 - Закон).

1.2. Застройщик осуществляет строительство _____ - (далее – Объект строительства, Объект) на основании разрешения на строительство № _____, выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, площадью ____ кв.м. с кадастровым номером _____ (далее по тексту – Земельный участок) по следующему адресу: _____ . Указанный адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту будет присвоен постоянный адрес.

1.3. Стороны договорились, что объектом настоящего Договора является индивидуально-определенное изолированное нежилое помещение, именуемое далее – Объект долевого строительства или Нежилое помещение.

1.4. Срок ввода Объекта строительства в эксплуатацию _____ г. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством, но в любом случае указанный срок не должен превышать срока, установленного п. 6.2.3. Договора.

Датой ввода Объекта строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

1.5. Земельный участок с кадастровым № _____ принадлежит Застройщику на праве собственности на основании _____, о чем в Едином государственном реестре недвижимости _____ года сделана запись регистрации N _____.

1.6. Проектная декларация Объекта № _____ от _____ г. соответствует требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и размещена на сайте **наш.дом.рф**.

1.7. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

1.8. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства по Договору осуществляется посредством их размещения на счете эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Закона.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в срок, определенный в п.1.4. Договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке, указанном в п. 1.2. Договора, Объект строительства и, после получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Нежилое помещение, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в установленный Договором срок Нежилое помещение по акту приема-передачи.

2.2. Нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

Количество и площадь Нежилого помещения и вспомогательных помещений (коридор, кладовка и др.)	Корпус	Подъезд	Этаж	Условный номер Нежилого помещения	Общая площадь Нежилого помещения (кв.м.)	Строительные оси

Расположение Нежилого помещения в Объекте строительства отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

2.2.1. Объект строительства, в котором расположено Нежилое помещение, имеет следующие проектные характеристики:

назначение - _____, количество этажей – ____, общая площадь – _____ кв.м., материал наружных стен – _____, материал поэтажных перекрытий – _____, класс энергоэффективности – _____, класс сейсмостойкости - Классификация не требуется, поскольку населённый пункт, в котором осуществляется строительство объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесён в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81* (актуализированного СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах» (СП 14.13330.2011)).

2.3 По соглашению сторон в Нежилом помещении, указанном в п. 2.2. настоящего Договора, Застройщик выполняет следующие работы:

• _____.

Примечание: Материалы, направление открывания дверей и т.п., являются проектными и могут быть незначительно изменены.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Нежилого помещения либо делающим Нежилое помещение непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Вышеуказанные работы включены в стоимость Нежилого помещения и в размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, согласно п. 4.1. Договора.

2.4. Общая площадь Нежилого помещения, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Нежилом помещении, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная площадь Нежилого помещения (в т.ч. площади отдельных помещений) определяется по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Нежилого помещения. При этом, изменение размера общей площади Нежилого помещения (в т.ч. площади отдельных помещений) в сторону увеличения или уменьшения на 5% от общей площади, указанной в п.2.2 Договора, не является существенным.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства получает Нежилое помещение, указанное в п. 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Нежилого помещения Участник долевого строительства получает Нежилое помещение во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

3.3. Право собственности на Нежилое помещение возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Нежилое помещение, у Участника долевого строительства, в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ, возникает право на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте строительства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Нежилое помещение.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Нежилое помещение.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Нежилое помещение, указанное в п.2.2 настоящего Договора, не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.5. Договор заключается Участником долевого строительства не для личных, семейных и домашних нужд, а для нужд, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

На правоотношения Сторон, возникающие в связи с Договором, не распространяются положения Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей».

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета ____ (_____) за один квадратный метр общей площади Нежилого помещения, определенной в п.2.2. Договора.

4.2. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства за Нежилое помещение (далее – Цена Договора), определен путем умножения общей площади Нежилого помещения, указанной в п. 2.2. Договора, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.1. Договора, и составляет _____ (_____) и включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество Объекта строительства (пункт 3.3. Договора).

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных п. 5.7. Договора.

4.4. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в рублях Российской Федерации, в соответствии с гл. 5 Договора.

4.5. Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Нежилого помещения.

5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора путем внесения денежных средств на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Банк ВТБ» (далее по тексту – «эскроу-агент») для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены договора участия в долевом строительстве в целях перечисления эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с требованиями ч. 6 статьи 15.5. Закона и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом с учетом следующего:

Эскроу-агент:

Публичное акционерное общество «Банк ВТБ» (сокращенное наименование: ПАО «Банк ВТБ»), местонахождение: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: 8-800-100-24-24.

Депонент: _____

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛО».

Депонируемая сумма: _____.

Срок условного депонирования денежных средств на счет эскроу _____ г.

5.2 Сумму в размере, указанном в п. 4.2 Договора, подлежащую депонированию, Участник долевого строительства после государственной регистрации Договора вносит на счет эскроу в срок до _____ включительно любым способом, не противоречащим действующему законодательству РФ, в том числе посредством аккредитива, в следующем порядке и сроки:

5.2.1. Стороны пришли к соглашению, что сумма в _____ зачисляется на счет эскроу с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости М2», (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке в счет оплаты Цены осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора.

При использовании в расчетах Номинального счета обязательство Участника долевого строительства по уплате суммы, указанной в настоящем пункте Договора, является исполненным с момента зачисления указанных денежных средств на счет эскроу согласно п.5.1 Договора в полном объеме. Комиссии и иные расходы, связанные с открытием, обслуживанием, зачислением денежных средств на счет эскроу и Номинальный счет, несет Участник долевого строительства.

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила)».

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

!!!В случае открытия аккредитива в ВТБ или других банках п. 5.2.1. в следующей редакции

5.2.1. Стороны пришли к соглашению, что сумма в размере _____ зачисляется на счет эскроу в порядке, предусмотренном п. 5.1 Договора, посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива (далее по тексту – аккредитив), открытого Участником долевого строительства на сумму, указанную в настоящем пункте Договора, сроком до _____ (_____) дней.

Аккредитив открывается Участником долевого строительства в _____ в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора. Уведомление об открытии аккредитива и его условиях Участник долевого строительства передает Застройщику сопроводительным письмом в день открытия аккредитива, до предоставления настоящего Договора на государственную регистрацию в Управление Росреестра по Санкт-Петербургу.

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила)».

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

Условия открытия и исполнения аккредитива (оплата суммы, указанной в настоящем пункте Договора) определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива. При использовании в расчетах аккредитива обязательство Участника долевого строительства по уплате суммы, указанной в настоящем пункте Договора, является исполненным с момента зачисления суммы аккредитива на счет эскроу согласно п.5.1 Договора в полном объеме. Комиссии и иные расходы, связанные с открытием, обслуживанием, зачислением денежных средств на счет эскроу и аккредитив, несет Участник долевого строительства.

5.3. В соответствии с ч.6. ст.15.5 Закона эскроу-агент не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о

размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляет внесенные на счет эскроу денежные средства Застройщику, либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

5.4. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату всей Цены Договора или её части ранее указанного в п. 5.2. настоящего Договора срока, но после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу.

5.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

5.6. В случае наличия оснований для расторжения Договора после ввода Объекта в эксплуатацию и раскрытию счета эскроу в соответствии с требованиями ч.6 ст.15.5 Закона датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства. Застройщик не несет ответственности в случае не предоставления, неполного и/или недостоверного предоставления Участником долевого строительства сведений о банковских реквизитах.

5.7. Если в результате проведения замеров Нежилого помещения уполномоченной организацией будет установлено, что общая площадь Нежилого помещения больше либо меньше, указанной в п.2.2. Договора общей площади Нежилого помещения, то Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п. 4.1. Договора. Взаиморасчеты по основаниям, указанным в настоящем пункте, осуществляются Сторонами после раскрытия Застройщиком счета эскроу в соответствии с требованиями ч.6 ст.15.5 Закона.

5.8. Окончательная стоимость Нежилого помещения определяется Сторонами в акте приема - передачи Нежилого помещения, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

6.1.1. Участник долевого строительства обязан уплатить Цену Договора до ввода Объекта в эксплуатацию путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу в порядке, сроки и размере, установленные Договором.

6.1.2. Участник долевого строительства имеет право по согласованию с Застройщиком изменить график платежей по настоящему Договору в пределах срока, установленного в п. 1.4. Договора, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.1.3. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и требованиями ч.10 ст.15.5 Закона.

6.1.4. До момента государственной регистрации своего права собственности на Нежилое помещение, Участник долевого строительства обязуется не производить в Нежилом помещении работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Нежилом помещении и в самом Объекте строительства работы, которые затрагивают общее имущество Объекта, включая фасад здания и (или) его элементы.

6.1.5. В случае увеличения объёма денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей площади Нежилого помещения, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п. 5.7 Договора до подписания акта приема-передачи Нежилого помещения по банковским реквизитам предоставленным Застройщиком. Перечисление денежных средств Участником долевого строительства осуществляется после раскрытия счета эскроу.

6.1.6. Участник долевого строительства обязан в срок не более пятнадцати календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/ или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

6.1.7. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Нежилого помещения.

6.1.8. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

6.1.9. Участник долевого строительства обязан, в срок не более **5 (Пяти)** рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику два подлинных экземпляра Договора, а так же иные документы, необходимые для его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Ленинградской области.

!!! В случае Электронной регистрации п. 6.1.9. в следующей редакции:

6.1.9. Участник долевого строительства обязан, в срок не более **5 (Пяти)** рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику документы, необходимые для его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Ленинградской области.

Затраты, связанные с оплатой государственной пошлины за государственную регистрацию Договора в электронной форме, несет Застройщик.

6.1.10. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанное в п.2.2 Договора Нежилое помещение в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

6.2. Права и обязанности Застройщика:

6.2.1. Застройщик обязан с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

6.2.2. В случае уменьшения объёма денежных средств, составляющих Цену Договору, в связи с уменьшением общей площади Нежилого помещения, указанной в п.2.2. Договора, Застройщик обязан в соответствии с п. 5.7. Договора вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму денежных средств, до подписания акта приема-передачи по банковским реквизитам, предоставленным Участником долевого строительства. Перечисление денежных средств осуществляется Застройщиком после раскрытия счета эскроу.

6.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Нежилое помещение по акту приема-передачи в срок до _____ года. При этом Стороны согласились, что передача Нежилого помещения может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию. Исполнение Застройщиком обязательства, связанного с передачей Участнику долевого строительства Нежилого помещения по акту приема-передачи, в порядке статьи 327.1 Гражданского кодекса РФ признается Сторонами обусловленным исполнением Участником долевого строительства обязательства по оплате Застройщику Цены Договора в полном объеме.

6.2.4. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Предоставление инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства осуществляется по усмотрению Застройщика путем направления ее на адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанный в разделе 12 Договора, и/или путем ее размещения на сайте www.lsr.ru и/или путем передачи Участнику долевого строительства 1 (одного) экземпляра на бумажном носителе.

6.2.5. Застройщик обязан в соответствии с ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение пяти дней с момента получения разрешения Объекта строительства на ввод в эксплуатацию заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Объектом строительства.

6.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Нежилого помещения до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.2.7. Срок гарантии по Объекту строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи Нежилого помещения Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта строительства, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу

эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства 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.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Нежилого помещения соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

7.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящим в его состав Нежилым помещением техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

7.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Нежилого помещения, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Нежилого помещения к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Нежилого помещения и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Нежилого помещения к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Нежилого помещения и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте www.lsr.ru.

7.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Нежилого помещения в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

В случае неявки Участника долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Нежилого помещения (равно как и неявка для повторного осмотра Нежилого помещения в срок, согласованный Сторонами в Смотровой справке) и/или неподписание Участником долевого строительства акта приема-передачи Нежилого помещения считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Нежилого помещения, в порядке, установленном п. 7.6. настоящего Договора.

7.4. По результатам совместного осмотра Нежилого помещения Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровая справка. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе указать в Смотровой справке выявленные им в ходе осмотра недостатки Нежилого помещения. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Смотровую справку, подтверждающую отсутствие с его стороны претензий по качеству Нежилого помещения.

Выявление недостатков Нежилого помещения, не связанных с несоответствием Нежилого помещения условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Нежилого помещения и не является основанием для отказа от приемки Нежилого помещения.

7.5. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Нежилому помещению, обязан в течение пяти рабочих дней с момента подписания Смотровой справки принять Нежилое помещение, подписав Акт приема-передачи Нежилого помещения.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Нежилого помещения или при отказе от принятия Нежилого помещения, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Нежилого помещения Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Нежилого помещения. При этом обязательства по несению расходов на содержание Нежилого помещения, риск его случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Нежилого помещения, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Нежилого помещения.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении настоящего Договора.

8.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

8.4. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства произошло вследствие ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате, а также уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.5. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом порядке.

8.6. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, если такая инициатива не обусловлена основаниями, предусмотренными Законом для отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или для его расторжения, а также в случае расторжения Договора по инициативе Застройщика в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных Договором и/или Законом, Участник долевого строительства обязуется сверх начисленных неустоек (штрафов, пени) возместить Застройщику в полном объеме убытки, в том числе: возместить Застройщику фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с заключением, изменением, исполнением и расторжением Договора, включая расходы на оплату государственной пошлины и услуг в связи с государственной регистрацией Договора, соглашения (-й) об изменении и о расторжении Договора; расходы, связанные с возвратом Участнику долевого строительства денежных средств, в том числе, но не ограничиваясь, комиссии банка, расходы на оплату государственной пошлины за принятие на депозит нотариуса денежных сумм, плату за услуги технического и правового характера, оказываемые нотариусом в связи с внесением денежных средств в депозит нотариуса, и прочее; расходы на оплату услуг третьих лиц, связанных с реализацией Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и заключением Договора.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания акта приема-передачи Нежилого помещения в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

9.2. Если Участником долевого строительства в срок, установленный пунктом 6.1.9. Договора, не будут представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке, Стороны признают указанное обстоятельство отсутствием со стороны Участника долевого строительства намерения на заключение данного Договора. При этом, указанный в пункте 6.1.9. Договора срок может быть продлен по письменному заявлению Участника долевого строительства.

Застройщик, при неполучении документов от Участника долевого строительства в установленный пунктом 6.1.9. Договора срок, вправе заключить в отношении Нежилого помещения, указанного в п.2.2. Договора, другой договор с любым иным лицом.

9.3. Расторжение заключенного Договора в результате одностороннего отказа Участника долевого строительства или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, предусмотренных ст. 9, ч.7. ст.15.4, ч.11. ст.15.5 Закона.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.4. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

9.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Нежилого помещения.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

11.2. Участник долевого строительства не возражает против получения сообщений информационного и рекламного характера от Застройщика и ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ» на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

11.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 15 календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.4. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством.

11.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в той же форме, что и Договор, подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11.6. Договор составлен в бумажном виде по количеству сторон в договоре, один экземпляр договора подлежит переводу органом государственной регистрации прав в форму электронного образа и подлежит хранению уполномоченным органом регистрации прав в едином государственном реестре недвижимости. Все экземпляры имеют равную юридическую силу. В случае электронной государственной регистрации Договор направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью сторон по Договору.

12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

12.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛО»**, ИНН 4703175682, КПП 470301001, место нахождения: 188650, Ленинградская обл., Всеволожский район, г. Сертолово, Индустриальная ул. (Сертолово-1 мкр.), д.12, каб. 107.

12.2. **Участник долевого строительства:**

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**Участник
долевого строительства:**

ПЛАН
к Договору № _____
участия в долевом строительстве

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник
 долевого строительства: