



*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 дольщиком может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении дольщиком нежилого помещения, в случае использования дольщиком 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 «ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад»,** ИНН 7826090547, КПП 997650001, место нахождения: 190031, Санкт-Петербург, Казанская ул., дом 36, литера Б, пом. 29Н (310) зарегистрированное Регистрационной палатой Санкт-Петербурга №157986 от 20.08.2001г., Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ, зарегистрированном до 01.07.2002 года, выдано ИМНС по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга 06 сентября 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027810227884, 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 Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, площадью \_\_\_\_\_ 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 жилое помещение, именуемое далее – Объект долевого строительства или Квартира.

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 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 Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в установленный Договором срок Квартиру по акту приема-передачи.

2.2. Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

Количество и площадь Комнат и вспомогательных помещений (коридор, ванная, туалет, кладовка и др.)	Корпус	Секция	Этаж	Условный номер квартиры	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Площадь балкона /лоджи/ террасы (кв.м.) с понижающим коэффициентом	Общая приведенная площадь квартиры (кв.м.)	Строительные оси

Расположение Квартиры 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 расположена Квартира, 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 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81).

2.3 По соглашению сторон в Квартире, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, Застройщик выполняет следующие отделочные работы:

Примечание: Материалы, цвет напольного покрытия, направление открывания дверей, расстановка сантехнического оборудования 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 Квартиры либо делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

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

2.4. Застройщик в ходе строительства Объекта вправе вносить в проектную документацию изменения в соответствии с требованиями действующего законодательства. Такие изменения не будут признаваться Сторонами нарушением Договора, если они не будут в установленном порядке признаны существенными изменениями, дающими право Участнику долевого строительства на расторжение Договора в соответствии с положениями Федерального закона «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.

2.5. Общая площадь Квартиры, указанная в п. 2.2. Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону, в связи с чем Стороны производят взаиморасчеты согласно п. 5.7 Договора. Окончательная площадь Квартиры (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 Квартиры. При этом, изменение размера общей площади

Квартиры в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону, от 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 Квартиру, указанную в п. 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства получает Квартиру 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 Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства, в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ, возникает право собственности на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте строительства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

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

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

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) за один квадратный метр общей приведенной площади Квартиры, определенной в п.2.2. Договора и включает в себя стоимость балкона/лоджии/террасы.

4.2. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства за Квартиру (далее – Цена Договора), определен путем умножения общей приведенной площади Квартиры, 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 Квартиры.

### **5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА**

5.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора путем внесения денежных средств на специальный счет эскроу, открываемый в Акционерном обществе «Российский Сельскохозяйственный банк» (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:

Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк» (сокращенное наименование: АО «Россельхозбанк»), место нахождения: 119034, город Москва, переулок Гагаринский, дом 3, адрес электронной почты: office@rshb.ru, номер телефона: +7 (800) 100-0-100; +7 (495) 787-7-787. Местонахождение и адрес филиала банка в Санкт-Петербурге: 191014, ул. Парадная, д. 5, корп. 1, лит. А,

адрес электронной почты филиала банка в Санкт-Петербурге: office@spb.rshb.ru, номер телефона филиала банка в Санкт-Петербурге: +7(812)775-35-00.

Депонент: \_\_\_\_\_

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад».

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_.

Срок условного депонирования денежных средств на счет эскроу – до \_\_\_\_\_ 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 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 АО «Россельхозбанк» 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.

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.

5.2.2. Сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) Участник долевого строительства оплачивает посредством перечисления денежных средств на счет эскроу в порядке, предусмотренном п. 5.1 Договора, в срок до \_\_\_\_\_ включительно при условии осуществления государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с установленным настоящим Договором графиком платежей (Приложение № 2).

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 Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что общая приведенная площадь Квартиры больше либо меньше, указанной в п.2.2. Договора общей приведенной площади Квартиры, 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 Квартиры определяется Сторонами в акте приема - передачи Квартиры, 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.

Стороны признают, что Застройщик должен обладать информацией о лице, в пользу которого участник долевого строительства заключает договор уступки прав (требования), и которому в последующем Застройщик должен будет передать объект долевого строительства в соответствии с договором участия в долевом строительстве. В случае совершения участником долевого строительства уступки прав требования по Договору, участник долевого строительства обязан в течение 5 рабочих дней, с момента государственной регистрации соглашения/договора об уступке права требования предоставить в офис, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 39, каб. 201 оригинал/нотариальную копию соглашения/договора об уступке права требования и выписку из ЕГРН о зарегистрированном соглашении/договоре об уступке прав требования, в случае электронной регистрации в офис Застройщика необходимо предоставить документы, подписанные ЭЦП.

В случае не предоставления вышеуказанных документов в офис Застройщика, исполнение обязательств Застройщика по передаче квартиры участнику долевого строительства, указанному в Договоре, будет считаться надлежащим (п. 3 ст. 382 ГК РФ).

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

6.1.5. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих Цену Договора, в связи с увеличением общей приведенной площади Квартиры, 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 Квартиры 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 Квартиры.

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 Санкт-Петербургу.

#### **!!! 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 Санкт-Петербургу.

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

!!!Если участником долевого строительства является юридическое лицо, то последний абзац п. 6.1.9 Договора не указываем.

6.1.10. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанную в п.2.2 Договора Квартиру 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 объема денежных средств, составляющих Цену Договору, в связи с уменьшением общей приведенной площади Квартиры, 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 Квартиру по акту приема-передачи в срок до \_\_\_\_\_ г. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

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 Застройщика [www.lsr.ru](http://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 Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.2.7. Срок гарантии по Объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи квартиры 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 Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

## **7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

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 входящей в его состав

Квартиры техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

7.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры 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 Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте [www.lsr.ru](http://www.lsr.ru).

7.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры 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 Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный Сторонами в Смотровой справке) и/или неподписание Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры, в порядке, установленном п. 7.6. настоящего Договора.

7.4. По результатам совместного осмотра Квартиры 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 Квартиры. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Смотровую справку, подтверждающую отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры.

Выявление недостатков Квартиры, не связанных с несоответствием квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Квартиры и не делают Квартиру непригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки Квартиры.

7.5. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Квартире, обязан в течение пяти рабочих дней с момента подписания Смотровой справки принять Квартиру, подписав Акт приема-передачи Квартиры.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик в срок, установленный нормами действующего законодательства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

## **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 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 Квартиры 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 Квартиры, указанной 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 Квартиры.

## **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, в целях предоставления Участнику долевого строительства коммунальных услуг и заключения договоров на оказание коммунальных услуг, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

11.2. Участник долевого строительства не возражает против получения сообщений информационного и рекламного характера от Застройщика 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 регистрации п. 11.6 в следующей редакции:**

11.6. Настоящий Договор подписан Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью, что равнозначно документу, заключенному в письменной форме на бумажном носителе. Договор подлежит государственной регистрации в электронном виде.

## **12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

12.1. **Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад», 190031, Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 36, литера Б, пом. 29Н (310), ИНН 7826090547, КПП 997650001 .**

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:**

**ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ**

**к Договору № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве**

Дата платежа	Сумма к оплате, руб.
Платеж с использованием банковской аккредитивной формы до _____ дней	

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Участник  
 долевого строительства:**