



{V8 Область.Документ1}

Д О Г О В О Р № {V8 НомерДоговора} участия в долевом строительстве

Санкт-Петербург

{V8 ДатаДоговора}

Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад», ИНН 7826090547, КПП 997650001, место нахождения: 190031, Санкт-Петербург, Казанская ул., дом 36, лит. 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 {V8 Подписант}, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

{V8 ТекстРеквизитовДольщиковСЗ}, именуем {V8 Окончание3} в дальнейшем **Участник**{V8 Окончание6} 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 многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, **корпус 1** (далее – Объект строительства, Объект) на основании разрешения на строительство № {V8 РазрешениеНаСтроительство}, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, площадью 26 717 кв.м. с кадастровым номером 78:07:0003189:43 (далее по тексту – Земельный участок) по следующему адресу: **г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, д. 9, литера К**. 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 – **4 квартал 2021 года**. 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 № 78:07:0003189: 43 принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи № 3 земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости от «01» октября 2016 ., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 18.10.2016 года сделана запись регистрации N 78-78/031-78/080/017/2016-90/3.

1.6. Проектная декларация Объекта от 11.10.2017г.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», о чем свидетельствует полученное заключение Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга №71/2017 от 16.10.2017г., а также размещена на сайте **{V8 МестоПубликацииДекларация}**.

1.7. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участник {V8 Окончание10} долевого строительства.

1.8. Застройщик подтверждает, что осуществляет обязательные отчисления (взносы) в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

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 Участник {V8 Окончание12} долевого строительства Квартиру, а Участник {V8 Окончание6} долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в установленный Договором срок Квартиру по акту приема-передачи.

2.2. Квартира, подлежащая передаче Участник {V8 Окончание12} долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

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

{/V8 Область.Документ1} {V8 Область.ПараметрыОбъектовНедвижимости}

{V8 Площадь Помещений}	{V8 Корпус}	{V8 Подъезд}	{V8 Этаж}	{V8 СтроительныйНомер}	{V8 ПлощадьНе приведенная}	{V8 ПлощадьЛП}	{V8 ПлощадьПриведенная}	{V8 Оси}
------------------------	-------------	--------------	-----------	------------------------	----------------------------	----------------	-------------------------	----------

{/V8 Область.ПараметрыОбъектовНедвижимости} {V8 Область.Документ2}

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 - жилое, этажность – 9,11, общая площадь – 21 255,0 кв. м., материал наружных стен – монолитные ж/б+утеплитель, класс энергоэффективности - В, материал поэтажных перекрытий монолитные ж/б, 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. Квартира передается Участнику долевого строительства без отделки в следующем состоянии: установлена входная металлическая дверь с замком, установлены стеклопакеты, сделан электрический ввод (без разводки по Квартире), установлены радиаторы отопления, сделан сантехнический ввод холодной и горячей воды и точка подключения канализации без разводки по Квартире, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок в Квартире выполняется на высоту 0,5 м от уровня пола. Без выполнения следующих видов работ: оштукатуривание стен, выравнивание бетонных поверхностей, гидроизоляции, цементно-песчаной стяжки пола».

2.4. Общая площадь Квартиры, указанная в п. 2.2. настоящего 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. 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 т.ч. площади отдельных помещений) в сторону увеличения или уменьшения на 5% и меньше размера общей площади, указанной в п.2.2 Договора, не является существенным.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Участник {V8 Окончание9} долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник {V8 Окончание6} долевого строительства получа {V8 Окончание7} 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{V8 Окончание6} долевого строительства получа{V8 Окончание7} Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему/им доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участник{V8 Окончание10} долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Участник{V8 Окончание10} долевого строительства, в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ, возникает право собственности на ее принадлежность - {V8 СписокТиповЛПП} и 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{V8 Окончание6} 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.

3.5. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается залогом в соответствии со ст.12.1 и ст.13 Закона. Подписывая настоящий Договор, Участник{V8 Окончание6} долевого строительства да{V8 Окончание7} тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данном Земельном участке других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же на залог права аренды (собственности) на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном Земельном участке.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участник{V8 Окончание9} долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета {V8 ЦенаПоДоговору} ({V8 ЦенаПоДоговоруПрописью}) за один квадратный метр общей приведенной площади Квартиры, определенной в п.2.2. Договора и включает в себя стоимость {V8 СписокТиповЛПП}.

4.2. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участник{V8 Окончание9} 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 {V8 СуммаДоговора} ({V8 СуммаДоговораПрописью}) 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.5.5. Договора.

4.4. Оплата Цены Договора производится Участник{V8 Окончание9} долевого строительства в рублях Российской Федерации, в соответствии с п. 5.1. 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 окончанию строительства в момент оказания услуги и составляет разницу между полученными от Участник{V8 Окончание10} долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является дата подписания акта приема-передачи Квартиры.

Уплачиваемые Участник{V8 Окончание9} долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1 и 2 ст. 18 и ч. 1 и 2 ст. 18.1. Закона.

5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Участник{V8 Окончание6} долевого строительства производ{V8 Окончание14} оплату Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора в срок до {V8 ДатаВзаиморасчетов} включительно любым способом, не противоречащим действующему законодательству РФ, в том числе посредством аккредитива, в следующем порядке и сроки:

5.1.1. Сумма в размере {V8 СуммаАккредитива} ({V8 СуммаАккредитиваПрописью}) оплачивается посредством безотзывного, покрытого, безакцептного аккредитива (далее по тексту – аккредитив), открытого Участником долевого строительства в пользу Застройщика на сумму, указанную

в настоящем пункте Договора, сроком до _____ (_____) дней. Комиссии и иные расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства.

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

ВЫБРАТЬ НУЖНЫЙ БАНК!!!!!!

Исполняющим банком является ПАО «Банк Санкт-Петербург»/ ПАО Сбербанк/ АО Райффайзенбанк / АО «Россельхозбанк» (далее по тексту – «Исполняющий банк»).

Получателем денежных средств по аккредитиву является Застройщик.

Условия открытия и исполнения аккредитива (оплата суммы, указанной в настоящем пункте Договора) определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива.

При расчетах посредством аккредитива обязательство Участника долевого строительства по уплате Застройщику суммы, указанной в настоящем пункте Договора, является исполненным с момента зачисления суммы аккредитива с корреспондентского счета Исполняющего банка на расчетный счет Застройщика в полном объеме.

5.2. Участник{V8 Окончание6} долевого строительства име{V8 Окончание7} право произвести оплату всей Цены Договора или её части ранее указанного в п. 5.1. настоящего Договора срока, но после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу.

Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что в случае досрочного ввода Объекта строительства в эксплуатацию, Участник{V8 Окончание6} долевого строительства производ{V8 Окончание14} оплату Договора и взаиморасчеты, предусмотренные в п.5.5. Договора, в течение десяти банковских дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

5.3. Датой выполнения Участник{V8 Окончание9} долевого строительства своих обязательств по внесению денежных средств (п. 5.1. Договора) считается дата внесения денежных средств соответственно Застройщику, либо в кредитную организацию, осуществляющую деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

5.4. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участник{V8 Окончание12} долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим Договором, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, а в случае возврата наличных денежных средств – дата выписки расходного кассового ордера. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Участник{V8 Окончание6} долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства.

Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом.

5.5. 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.

5.6. 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 Участник{V8 Окончание10} долевого строительства:

6.1.1. Участник{V8 Окончание6} долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделами 4, 5 настоящего Договора.

6.1.2. Участник{V8 Окончание6} долевого строительства име{V8 Окончание7} 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 участник{V8 Окончание9} долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им/ими цены договора или одновременно с переводом долга на нового участник{V8 Окончание10} долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации..

6.1.4. До момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру, Участник{V8 Окончание6} 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, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.5 Договора.

6.1.6. Участник{V8 Окончаниеб} 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{V8 Окончаниеб} 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 Участник{V8 Окончание10} долевого строительства.

6.1.9. Участник{V8 Окончаниеб} 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.

6.1.10. Участник{V8 Окончаниеб} 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.5.5. Договора вернуть Участник{V8 Окончание9} долевого строительства излишне уплаченную сумму денежных средств.

6.2.3. При надлежащем исполнении Участник{V8 Окончание9} долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участник{V8 Окончание12} долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок до **30.06.2022 года**. 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 Участник{V8 Окончание12} 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.Isr.ru и/или путем передачи Участник{V8 Окончание12} 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 Участник{V8 Окончание12} долевого строительства несет Застройщик.

6.2.7. Срок гарантии по Объекту строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи квартиры Участник{V8 Окончание12} 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 Участник{V8 Окончание9} долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участник{V8 Окончание12} 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 Участник{V8 Окончание10} 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 Участник{V8 Окончание9} долевого строительства почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участник{V8 Окончание12} долевого строительства лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участник{V8 Окончание10} долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участник{V8 Окончание10} долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте www.lsr.ru

7.3. Участник{V8 Окончание6} долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

В случае неявки Участник{V8 Окончание10} 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 Участник{V8 Окончание9} долевого строительства акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участник{V8 Окончание10} 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 Участник{V8 Окончание9} долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровая справка. Участник{V8 Окончание6} долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе указать в Смотровой справке выявленные им в ходе осмотра недостатки Квартиры. После устранения выявленных недостатков Участник{V8 Окончание6} долевого строительства подписыва{V8 Окончание7} 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 не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры.

7.5. Участник{V8 Окончание6} 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 Участник{V8 Окончание10} долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участник{V8 Окончание12} долевого строительства, 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 Участник{V8 Окончание12} 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 Участник{V8 Окончание9} долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник{V8 Окончание6} долевого строительства выплачивает{V8 Окончание7} 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 Участник{V8 Окончание9} 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 Участник{V8 Окончание12} долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участник{V8 Окончание12} долевого строительства объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Участник{V8 Окончание10} 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 Участник{V8 Окончание9} 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 Участник{V8 Окончание10} долевого строительства намерения на заключение данного Договора. При этом, указанный в пункте 6.1.9. Договора срок может быть продлен по письменному заявлению Участник{V8 Окончание10} долевого строительства.

Застройщик, при неполучении документов от Участник{V8 Окончание10} долевого строительства в установленный пунктом 6.1.9. Договора срок, вправе заключить в отношении Квартиры, указанной в п.2 Договора, другой договор с любым иным лицом.

9.3. Расторжение заключенного Договора в результате одностороннего отказа Участник{V8 Окончание10} долевого строительства или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, прямо предусмотренных статьей 9 Закона.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участник{V8 Окончание9} долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям, Участник{V8 Окончание6} долевого строительства не имеет{V8 Окончание7} 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 и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

9.5. В случае расторжения Договора Участник{V8 Окончание6} долевого строительства утрачивает{V8 Окончание7} 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{V8 Окончание6} долевого строительства, заключая настоящий Договор, да{V8 Окончание7} 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{V8 Окончание6} долевого строительства не возража{V8 Окончание7} против получения информационных сообщений 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. Настоящий Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, по два экземпляра для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, имеющих одинаковую юридическую силу.

!!! В случае Электронной регистрации п.11.6 в следующей редакции:

Настоящий договор подписан сторонами электронными подписями и представлен на государственную регистрацию в электронном виде, соответствующим по содержанию приведенному тексту договора. Данный текст договора составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу, и подписан сторонами для целей обеспечения подтверждения наличия подписанного сторонами договора до получения подтверждения о произведенной в электронном виде государственной регистрации договора.

12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

{V8 БанковскиеРеквизиты}

12.2. **Участник{V8 Окончание6} долевого строительства: {V8 ТекстРеквизитовДольщиковСЗ}.**