## ДОГОВОР № \_\_/\_\_\_

**Участия в долевом строительстве**

Санкт-Петербург «\_\_\_» \_\_\_\_ 2018 г.

**«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «Инвестстрой корпорация»**, ИНН 7804087445, КПП 780401001, зарегистрировано решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 144957 от 30.04.1999 г., свидетельство о государственной регистрации № 86327 от 30.04.1999 года; свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 78 № 001277499 выдано ИМНС РФ по Калининскому району Санкт-Петербурга 27.12.2002 года за ОГРН 1027802517060; новая редакция Устава утверждена 29.12.2017 г., лист записи ЕГРЮЛ выдан МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 23.01.2018 г., местонахождение юридического лица: 195009, Санкт - Петербург, Свердловская набережная, дом 14/2, помещение 12-Н, **в лице заместителя генерального директора Смирновой Елены Геннадьевны**, действующей на основании доверенности № 1–1583 от 02.06.2014 г., на бланке 78 АА № 4376648, удостоверенной Завьяловой С.Л., временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Фроловой Светланы Леонидовны, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**«Дольщик»: участник долевого строительства**

**Иванов Иван Иванович**, \_\_\_\_года рождения, пол - \_\_\_, место рождения –\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации \_\_\_\_выдан \_\_\_\_года\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_, зарегистрированная по адресу:\_\_\_, улица\_\_\_, дом\_\_\_, квартира , телефон: +7-\_\_\_-\_\_\_-\_\_-\_\_, эл. почта\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

* 1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными офисными помещениями и паркингом (далее по тексту - «Объект») на земельном участке **с кадастровым номером 47:25:0101009:24** по адресу: **Ленинградская область, город Гатчина, улица Хохлова, дом 16** (далее по тексту – «Земельный участок»), и, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику обозначенную в п.1.2. настоящего договора квартиру, находящуюся в указанном Объекте (далее по тексту – «Квартира»), а Дольщик обязуется уплатить обусловленный настоящим договором долевой взнос и принять Квартиру по акту приема-передачи.
  2. Инвестирование Дольщиком строительства Объекта в размере, указанном в п.2.2.1. настоящего договора, является основанием для возникновения с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, имеющую следующие **проектные** характеристики:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Назначение помещения | жилое |
| 2 | Строительный номер | **124** |
| 3 | Секция | **3** |
| 4 | Этаж | **7** |
| 5 | Строительные оси | **Ас - Гс; 7с-13с** |
| 6 | Месторасположение на этаже по часовой стрелке от лестницы | четвёртая |
| 7 | Проектная площадь с учетом балкона/лоджии, кв.м. | **68,8** |
| 8 | Общая площадь, кв.м. | 68,0 |
| 9 | Площадь балкона/лоджии с коэффициентом 0,3, кв.м | 0,8 |
| 10 | Количество комнат | три |
| 11 | Количество частей помещения | 8 |
| 12 | Проектная площадь частей помещения, кв.м.: | - |
| 12.1 | жилая площадь | **16,7+15,1+9,3** |
| 12.2 | кухня | 9,5 |
| 12.3 | прихожая | 9,4 |
| 12.4 | ванная | 3,1 |
| 12.5 | туалет | 1,5 |
| 12.6 | коридор | 3,4 |

Номер Квартиры, указанный в настоящем пункте, определен согласно учету, ведущемуся у Застройщика. Местоположение Квартиры на плане этажа Объекта определяется в Приложении № 1 к настоящему договору.

Основные характеристики Объекта:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Вид | многоквартирный многоэтажный жилой дом  со встроенными офисными помещениями и паркингом |
| 2 | Назначение | жилой |
| 3 | Количество этажей | десять |
| 4 | Количество подземных этажей | один (паркинг) |
| 5 | Общая площадь | 27 504 кв.м. |
| 6 | Материал наружных стен | Кирпич |
| 7 | Материал межэтажных перекрытий | Железобетонные плиты с монолитными участками |
| 8 | Класс энергоэффективности | Нормальный (С) |
| 9 | Класс сейсмостойкости | Классификация не требуется, СП 14.13330.2014 |

Указанные характеристики Объекта и Квартиры являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта и Квартиры, указываемые в документации органа технической инвентаризации после ввода Объекта в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в настоящем пункте.

Проектная площадь Квартиры в п. 1.2. настоящего договора определена как сумма общей площади Квартиры и площади балкона/лоджии с коэффициентом 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная площадь Квартиры применяется Сторонами исключительно для расчета долевого взноса по настоящему договору и может не совпадать с окончательной площадью Квартиры, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

Окончательная площадь Квартиры, подлежащая оплате в соответствии с настоящим договором, составляет сумму общей площади Квартиры и площадей остекленных лоджий/балконов с коэффициентом 1, которая определяется по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке для Технического плана здания, оформляемого на Объект и необходимого для кадастрового учета Квартиры.

1.3. Застройщик имеет право на заключение настоящего договора на основании:

- Разрешения на строительство № 47-RU47506102-095К-2018 от 19.06.2018 г.;

- Положительного заключения государственной экспертизы № 47-2-1-3-0039-17 от 14.12.2017 г.

**Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности** на основаниидоговора № 565 купли-продажи земельного участка с объектами недвижимости от 12.12.2016 г., выписка ЕГРН о государственной регистрации права выдана 03.03.2017 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, запись регистрации № 47:25:0101009:24-47/017/2017-2.

**Проектная декларация опубликована на официальном сайте Застройщика** [**www.invsc.ru**](http://www.invsc.ru) **в разделе «Документы»**. Условия настоящего договора соответствуют информации, включенной в Проектную декларацию на момент заключения настоящего договора, Дольщик с Проектной декларацией ознакомлен.

1.4. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательство от своего имени, но за счет средств Дольщика, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта, организовать проектирование и строительство Объекта, в том числе всех инженерных сетей и коммуникаций, производить финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по проектированию, рекламе строительству и вводу Объекта в эксплуатацию.

Построенные за счет средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры передаются либо в хозяйственное ведение специализированных организаций, либо созданному собственниками Товариществу собственников недвижимости.

1.5. Квартира передается Дольщику с выполнением следующих работ: стены и перегородки, выполненные из кирпича внутри помещений, кроме оконных и дверных откосов, - оштукатурены, без затирки; монолитные, железобетонные потолки, газобетонные стены и перегородки – без штукатурки и затирки; полы во всех помещениях с цементно-песчаной стяжкой, полы на лоджиях (балконах) – без стяжки; установлены металлопластиковые оконные блоки по проекту (фурнитура установлена или выдается после заселения); установлена система отопления по проекту, на каждый радиатор в жилой части здания установлен индивидуальный счетчик тепла с терморегулятором; введены магистральные стояки холодной и горячей воды с отсеченными кранами на Квартиру и счетчиками холодной и горячей воды; магистральные стояки канализации с тройниками и заглушками в санузлах; разводка электропроводки по Квартире с установкой электросчетчика и квартирного щитка с групповыми автоматическими выключателями; электроустановочные изделия по типовому проекту; дверь входная деревянные по ГОСТу с врезным замком; вводы для телефона и телевидения по проекту; датчики автоматической пожарной сигнализации по проекту.

Квартира передается Дольщику без разводки по Квартире горячего и холодного водоснабжения, без чистовой отделки, без установки и приобретения ванны, раковины, мойки, унитаза, смесителей, плиты, межкомнатных дверей, осветительных приборов, домофона.

Чистовая отделка Квартиры (частичная – штукатурка с затиркой всех поверхностей, или полная - «под ключ») может быть выполнена по дополнительному соглашению сторон. Стоимость чистовой отделки не включена в стоимость настоящего договора.

1.6. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего договора право на Квартиру, указанную в п.1.2, не продано, не заложено, в споре или под арестом (запрещением) не состоит и свободно от любых притязаний и прав третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего договора Застройщик не мог не знать.

1.7. **Плановый срок окончания строительства Объекта – 19 июня 2021 года**. В случае принятия органом власти решения об изменении срока окончания строительства Объекта, срок, установленный в настоящем пункте, изменяется в соответствии с решением органа власти.

1.8. Указанный в п.1.1. адрес является адресом Объекта в соответствии с Разрешением на строительство № 47-RU47506102-095К-2018, выданным Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области 19.06.2018 г. После ввода Объекта в эксплуатацию ему может быть присвоен новый муниципальный адрес.

1.9. Во всем, не изложенном в настоящем договоре, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, Гражданским и Жилищным кодексами Российской Федерации, (далее по тексту - «ГК РФ», «ЖК РФ»), а также Федеральным Законом № 214-ФЗ "О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. (далее по тексту - «Закон № 214-ФЗ»)

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**2.1. Застройщик обязуется:**

2.1.1. Представлять интересы Дольщика, как участника долевого строительства, перед всеми участниками строительства, выполняя все необходимые действия и формальности.

2.1.2. Согласно ст. 18 Закона № 214-ФЗ использовать денежные средства Дольщика для строительства (создания) Объекта в следующих целях:

* строительство (создание) Объекта, в состав которого входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);
* возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Объекта;
* возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

-строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

* внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;
* возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры;
* возмещение затрат на подготовку земельного участка для строительства Объекта;
* возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Объекта;
* возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.
* оплата услуг Застройщика в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 18 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.;

- возмещение затрат Застройщика, в том числе связанных с погашением привлеченных заемных и кредитных обязательств, направленных на реализацию инвестиционного проекта, а также процентов по ним, связанных с проектированием и строительством Объекта.

При этом стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Дольщика по настоящему договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента её внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних инженерных сетей и благоустройства, создания необходимых в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (подъездов и т.п.) в соответствии с условиями настоящего договора.

2.1.3. Стороны признают, что сумма вознаграждения Застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству Объекта (выполнение функций Заказчика-Застройщика) **включена в сумму настоящего договора** **и составляет 137 600,00 (Сто тридцать семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек**. Полученная Застройщиком при строительстве Объекта экономия, при наличии таковой, остается в распоряжении Застройщика, является его дополнительным вознаграждением и используется им по своему усмотрению.

2.1.4. Письменно уведомить Дольщика о возможности и необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи. Застройщик вправе уведомлять Дольщика о необходимости приёмки Квартиры также по указанным в настоящем договоре телефонам и адресу электронной почты, и Дольщик вправе являться для приёмки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения письменного уведомления о необходимости приёмки Квартиры.

2.1.5. Выполнить все необходимые действия и предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы для государственной регистрации настоящего договора в установленном законом порядке.

2.1.6. В течение 2 (Двух) месяцев с даты выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного п. 2.2.1. настоящего договора и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п.п. 5.3, 5.4 настоящего договора, передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи.

2.1.7. В течение шести месяцев с даты выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного п. 2.2.1. настоящего договора и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п.п. 5.3, 5.4 настоящего договора, подготовить и подать на экспертизу в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, основной пакет документов Застройщика для возможности регистрации Дольщиком права собственности на Квартиру.

2.1.8. Известить Дольщика о начале процедуры регистрации прав собственности на Квартиру, находящуюся в Объекте, путем размещения информации на сайте [www.invsc.ru](http://www.invsc.ru).

2.1.9. Обеспечить всё, зависящее от Застройщика, для заключения договоров на постоянную эксплуатацию Объекта и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме.

Отсутствие на момент передачи Квартиры договоров на ресурсоснабжение по постоянной схеме не означает нарушение требований о качестве Квартиры, в связи с чем подача тепла, воды, электричества может осуществляться по временной схеме и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками соответствующих ресурсов с обслуживающей Объект организацией (например, товариществом собственников жилья), что в силу норм действующего законодательства по объективным причинам происходит после передачи квартир и помещений участникам долевого строительства.

**2.2. Дольщик обязуется:**

2.2.1. Оплатить долевой взнос для финансирования строительства Объекта в размере **\_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

2.2.2. Оплату долевого взноса по настоящему договору произвести посредством безотзывного, покрытого аккредитива, открытого Дольщиком в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк в городе Гатчина Ленинградской области (далее – «Банк) в пользу Застройщика в течение 3 (трех) дней с даты подписания настоящего договора до его предоставления на государственную регистрацию. Получателем денежных средств по аккредитиву является Застройщик. Срок действия аккредитива – 120 (сто двадцать) календарных дней от даты открытия аккредитива. Условия исполнения аккредитива – без акцепта, при предоставлении Застройщиком Банку настоящего договора, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области. Частичная оплата не предусмотрена. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Комиссии банка-эмитента, исполняющего банка и комиссию банка-получателя оплачивает Дольщик.

2.2.3. В течение 10 (Десяти) дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности к приемке принять Квартиру по акту приема-передачи. Подписание Дольщиком акта приема-передачи является подтверждением того, что Квартира соответствует условиям настоящего договора.

2.2.4. В случае уклонения Дольщика от приёмки Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в уведомлении о необходимости приёмки Квартиры, вправе составить односторонний акт приёма-передачи Квартиры, при этом риск случайной гибели Квартиры и бремя несения соответствующих расходов считается перешедшим к Дольщику со дня составления данного одностороннего акта.

2.2.5. При обнаружении в Квартире каких-либо недоделок совместно с Застройщиком в течение 3 (Трех) дней в письменном виде составить акт о несоответствии с перечнем обнаруженных замечаний и установить разумный срок для их устранения.

2.2.6. После устранения недоделок в течение 3 (Трех) дней подписать акт приема-передачи. При этом, Стороны соглашаются, что Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Дольщиком, но не были выявлены им при приёмке Квартиры и не были зафиксированы в акте о несоответствии, оформленном при приемке Квартиры, и лишается права в последующем отказываться от приёмки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные в акте о несоответствии.

2.2.7. До момента оформления права собственности на Квартиру не производить перепланировку или работы по монтажу (демонтажу) любого оборудования в Квартире. Любые перепланировки, переоборудования, изменения в несущих конструкциях Квартиры Дольщик вправе производить в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах лежит в полном объеме на Дольщике.

2.2.8. При подписании настоящего договора предъявить Застройщику нотариально удостоверенное согласие супруга/ нотариально удостоверенное заявление об отсутствии заключенного брака/брачный договор. Дольщик - юридическое лицо обязуется предоставить справки, подтверждающие, что дольщик заключает договоры в соответствии с требованиями ст. 78,79,81-83 ФЗ «Об акционерных обществах» или ст. 45,46 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

2.2.9. Не позднее 7 (Семи) дней с даты приемки Квартиры принять решение в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и избрать способ управления Объектом.

2.2.10. За свой счет осуществить все действия по государственной регистрации настоящего договора и права собственности, и в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика предоставить необходимые документы в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость.

2.2.11. Производить уступку права требования по настоящему договору только с письменного согласия Застройщика после уплаты Дольщиком долевого взноса по п. 2.2.1. или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства, до момента передачи Квартиры в установленном законом порядке. Уступка права требования подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации. Размеры штрафных санкций и основания ответственности Сторон определяются в соответствии с Законом № 214-ФЗ и иными применяемыми к отношениям нормами права.

3.2. В случае нарушения Дольщиком сроков по пунктам 2.2.9, 2.2.10, 2.2.11, 5.3, 5.4 настоящего договора Дольщик уплачивает штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

3.3. Стороны договорились о возможности прекращения обязательств по настоящему договору по инициативе Дольщика. В случае расторжения настоящего договора по вине или инициативе Дольщика, Застройщик возвращает Дольщику внесенные им в счет оплаты долевого взноса денежные средства, подтвержденные платежными документами, за вычетом неустойки, составляющей 5 % (Пять процентов) от суммы настоящего договора по п.2.2.1. Указанная неустойка удерживается из части долевого взноса, оплаченной за счет собственных средств Дольщика. При таком расторжении денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование средствами Дольщика.

3.4. Возврат денежных средств Дольщику производится только после предъявления отметки, свидетельствующей о регистрации прекращения заявленного права требования в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего договора производится путем осуществления Застройщиком безналичного перевода денежных средств на расчетный счет, указанный Дольщиком.

3.5. Если Дольщик не указал в письменном сообщении реквизиты расчётного счёта, на которые ему следует перечислить денежные средства, Застройщик зачислит денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика. Все расходы по оплате услуг нотариуса по внесению средств дольщика в депозит нотариуса будет нести Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу.

3.6. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: природные явления - землетрясение, наводнение и т.д.; обстоятельства общественной жизни - военные действия, забастовки, запретительные меры, нормативные акты и действия государственных органов; резкое изменение политической обстановки и экономической ситуации, непосредственно повлиявшие на исполнение сторонами обязательств по настоящему договору, и любые другие обстоятельства вне разумного контроля сторон.

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. Подтверждением обстоятельств непреодолимой силы являются официально опубликованные акты и документы, а также справки государственных и муниципальных органов о наступлении вышеперечисленных обстоятельств.

4. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим с даты подписания его сторонами, указанной в преамбуле настоящего договора.

Застройщик принимает на себя обязательства по регистрации настоящего договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности на указанных ему сотрудников Застройщика и при условии оплаты Дольщиком государственной пошлины за регистрацию.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 3 (Трех) дней с момента подписания настоящего договора, либо в указанный срок не предпримет действий по совместной, с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего договора, или не оплатит пошлину за регистрацию в указанный срок, Застройщик будет вправе считать настоящий договор незаключённым и не связывающим его какими-либо обязательствами, в том числе обязательствами по подаче на регистрацию настоящего договора, и Застройщик будет вправе заключить и зарегистрировать аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего договора, с любым третьим лицом. Дольщику в этом случае, может быть отказано в регистрации по основаниям, указанным в подпункте 1 пункта 3.1 статьи 25.1 Закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.2. Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе одной из сторон в соответствии действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Договор действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по настоящему договору.

5. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1.По результатам строительства Объекта Дольщик, кроме Квартиры, приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта согласно статье 36 ЖК РФ.

Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры и не приобретает долю в праве общей собственности на Объект до полной оплаты долевого взноса. В случае частичной оплаты Дольщиком долевого взноса к моменту окончания строительства Дольщик не вправе требовать предоставления ему иной квартиры в Объекте или иного имущества на сумму фактически внесенных им в качестве долевого взноса денежных средств, либо выдела им в натуре части какой-либо квартиры или приобретения иной квартиры на уплаченную сумму.

5.2. Стороны допускают, что площадь отдельных частей Квартиры может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Квартиры, в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Для окончательного расчета долевого взноса по настоящему договору принимается общая площадь Квартиры с учетом балкона/лоджии, которая исчисляется как сумма полезных площадей всех помещений Квартиры, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь:

- незастекленных балконов с понижающим коэффициентом 0,3;

- незастекленных лоджий с понижающим коэффициентом 0,5;

- веранд, застекленных балконов и лоджий с коэффициентом 1,0.

Проектная площадь Квартиры с учетом балкона/лоджии с коэффициентом 0,3 указана в п.1.2. настоящего договора.

5.3. Размер долевого взноса в финансирование строительства Объекта, указанный в п. 2.2.1. настоящего договора может быть изменен на основании данных контрольного обмера уполномоченной организации в соответствии с фактическим уменьшением или увеличением Проектной площади Квартиры с учетом балкона или лоджии.

В случае увеличения фактических обмеров площади Квартиры, в том числе за счет балконов (лоджий), против размеров Проектной площади Квартиры с учетом балкона/лоджии, указанной в п.1.2. настоящего договора, Дольщик доплачивает разницу в течение 10 (Десяти) дней после получения Дольщиком уведомления, исходя из стоимости 40 000,00рублей за 1 кв.м.

В случае уменьшения фактических обмеров площади Квартиры более, чем на 1 (один) кв.м., в том числе за счет балконов (лоджий), против размеров Проектной площади Квартиры с учетом балкона/лоджии, указанной в п.1.2. настоящего договора, Застройщик возвращает Дольщику разницу в течение 10 (десяти) дней после получения Дольщиком уведомления, исходя из стоимости 40 000,00рублей за 1 кв.м.

5.4. В случае увеличения объема строительных и отделочных работ, а также работ по благоустройству территории, прилегающей к Объекту, не учтенных в проектно-сметной документации, но подлежащих выполнению ввиду изменения градостроительных требований, введения дополнительных мер противопожарной безопасности, предъявления иных нововведённых требований к строительству Объекта со стороны администрации, других государственных органов и служб, а также вследствие иных уважительных причин, не связанных с действиями Застройщика и при отсутствии его вины, Дольщик компенсирует дополнительные расходы Застройщика, вызванные указанными причинами, в размере не более 5% от суммы настоящего договора. Компенсация расходов производится пропорционально инвестируемой доле и на основании счета, предъявляемого Застройщиком с обоснованным расчетом расходов.

Об изменении условий договора в части внесения дополнительных платежей, не учтенных в проектно-сметной документации, Дольщик извещается в письменной форме. Договор считается измененным с момента получения Дольщиком уведомления. Компенсация производится в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения уведомления.

5.5. **Срок гарантии на Квартиру составляет 5 (пять) лет** с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такой Квартиры, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

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 техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, если они произошли вследствие нормального износа такой Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ее ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не несет ответственности за недостатки инженерного оборудования, если установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализации, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил, изменения в системе электроснабжения, в т.ч. место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами. Сертификация электромонтажных работ в Квартире с планировкой, выполненной по поручению Дольщика с отклонениями от первоначального проекта, производится Дольщиком самостоятельно и за свой счет. В случае самостоятельной замены Дольщиком оконных конструкций на конструкции, не обеспечивающие постоянного притока воздуха, Застройщик не несет ответственности за нарушение условий вентиляции помещений, которое приводит к повышению влажности помещений.

5.7. В силу статей 13-15 Закона № 214-ФЗ Земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам Объект в процессе его строительства признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона № 214-ФЗ обязательств Застройщика. Права Дольщика, как залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче Квартиры по настоящему договору Дольщику осуществляется также отчислениями Застройщика в размере 1,2 % от суммы каждого договора участия в долевом строительстве в государственный компенсационный фонд долевого строительства (ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства», ИНН 7704446429/КПП 770401001).

5.8. Стороны соглашаются и признают, что в любом случае право залога не распространяется на любые иные здания/строения/сооружения, принадлежащие Застройщику и/или третьим лицам, и находящиеся или строящиеся на Земельном участке, на котором ведется строительство Объекта. В любом случае и вне зависимости от установленных настоящим пунктом договора условий, а равно норм действующего законодательства о распространении залоговых прав Дольщика, Дольщик настоящим дает свое согласие на любое, предусмотренное действующим законодательством, распоряжение Застройщиком зданиями, строениями, сооружениями, принадлежащими Застройщику и/или третьим лицам, и находящимися на Земельном участке, в том числе, но не ограничиваясь:

* на любое отчуждение Застройщиком на условиях по собственному усмотрению таких зданий/ строений/сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности) третьим лицам; и
* на снос/уничтожение Застройщиком или третьими лицами принадлежащих им таких зданий/ строений/сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности); и
* на изменение Застройщиком параметров и/или технических характеристик таких зданий/ строений/сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности), в том числе в случае осуществления капитального ремонта или реконструкции указанных зданий/ строений/сооружений. При этом залог в любом случае не распространяется на создаваемые в результате такого капитального ремонта или реконструкции объекты недвижимости; и
* на обременение Застройщиком таких зданий/ строений/сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности) любыми правами третьих лиц на условиях по собственному усмотрению, включая право на привлечение участников долевого строительства и/или инвесторов в случае реконструкции указанных зданий/ строений/сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности);
* на совершение Застройщиком или третьими лицами всех вышеуказанных действий в отношении любых вновь создаваемых объектов недвижимости, созданных в результате осуществления капитального ремонта или реконструкции указанных зданий/ строений/сооружений (всех вместе или любого из них по отдельности).

5.9. В связи с необходимостью обеспечения создаваемого Объекта объектами инженерной и транспортной инфраструктуры (дороги, проезды и т.п.), а также поручением Дольщика в соответствии с п.1.4. настоящего договора о передаче после окончания строительства указанных объектов, включая земельные участки под указанными объектами, в государственную собственность с передачей соответствующих прав эксплуатирующим организациям, Дольщик, как залогодержатель Земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта,  выражает свое согласие на следующие действия Застройщика:

по факту окончания строительства и ввода в эксплуатацию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов и т.п.), создание которых необходимо в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта, для целей передачи указанных объектов в государственную собственность с передачей соответствующих прав эксплуатирующим организациям, выделить в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства из Земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, земельные участки, на которых располагаются указанные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (дороги, подъезды и т.п.) и необходимые для их использования и эксплуатации, с прекращением залоговых прав Дольщика на такие земельные участки по факту их выделения.

Выраженное в настоящем подпункте договора согласие Дольщика, как залогодержателя Земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, не может быть отозвано Дольщиком и не требует со стороны Дольщика каких-либо дополнительных одобрений и согласований при совершении Застройщиком всех фактических и юридически значимых действий, необходимых и достаточных для выделения, оформления (регистрации) и передачи прав на такие земельные участки с расположенными на них объектами, подаче и подписании всех необходимых документов, опосредующих такое выделение земельных участков и их последующую передачу.

5.10. Подписанием настоящего договора Дольщик дает согласие на осуществление после окончания строительства Объекта и ввода Объекта в эксплуатацию Застройщиком землеустроительных работ (определение границ, межевание и т.п.), связанных с разделением Земельного участка и выделением из указанного участка земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участках.

5.11. Дольщик также дает свое согласие на последующий залог Земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, и возникновение в силу закона иных залоговых прав иных участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком, как при строительстве Объекта, так и при строительстве или реконструкции других объектов недвижимости на Земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего договора.

5.12. Дольщик дает свое согласие Застройщику на изменение проектной документации по строительству Объекта, не связанное с изменением характеристик и технико-экономических показателей Объекта, определенных в разрешении на строительство (п. 1.3. настоящего договора), при условии согласования с соответствующими государственными органами и организациями.

В рамках настоящего договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в Объекте, в Квартире, без их согласования (уведомления) с Дольщиком, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

Выраженное в настоящем пункте договора согласие Дольщика не может быть отозвано Дольщиком и не требует со стороны Дольщика каких-либо дополнительных одобрений и согласований при совершении Застройщиком всех фактически и юридически значимых действий, необходимых и достаточных для вышеуказанного изменения проектной документации.

5.13. 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 Российской Федерации.

Дольщик, заключая настоящий договор, дает 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. Дольщик не возражает против получения информационных сообщений и уведомлений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты и/или мобильный телефон.

5.14. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, паспортных данных, банковских реквизитов, телефонов и т.д.) и адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленным надлежащим образом. Применительно к настоящему договору днем получения Дольщиком уведомления считается 10 (Десятый) день со дня отправки уведомления по почте ценным письмом с описью вложения по адресу Дольщика, указанному в п. 6. настоящего договора.

5.13. Настоящий договор подписан в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Дольщика, Застройщика, и органа, осуществляющего государственную регистрацию.

6. РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «Инвестстрой корпорация»

195009, Санкт-Петербург, Свердловская наб., дом 14/2, пом. 12-Н, т/ф: +7 (812) 327-13-00,

моб. тел. +7-981-732-49-91, эл. почта: [invsc3271300@gmail.com](mailto:invsc3271300@gmail.com), сайт invsc.ru

ИНН 7804087445, КПП 780401001, р/с 40702810255000002800 Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк,

к/с 30101810500000000653, БИК 044030653

Заместитель генерального директора

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«Дольщик»:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_