## ДОГОВОР № \*/\*\*

**Участия в долевом строительстве**

Санкт-Петербург «\*\*» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.

**«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвестстрой корпорация»,** зарегистрировано 30.04.1999 г. решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 144957, свидетельство о государственной регистрации № 86327 от 30.04.1999 г. о присвоении ИНН 7804087445, КПП 780401001; свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серии 78 № 001277499 выдано ИМНС РФ по Калининскому району Санкт-Петербурга 27.12.2002 г. за ОГРН 1027802517060; новая редакция Устава утверждена 14.10.2019 г., лист записи ЕГРЮЛ выдан МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 06.11.2019 г., местонахождение юридического лица: 195009, Санкт - Петербург, Свердловская набережная, дом 14/2, помещение 12-Н **в лице генерального директора Хачатряна Акопа Геворковича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**«Дольщик»: участник долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, пол - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года ТП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: индекс, город\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, квартира \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, эл. почта [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](mailto:invsc3271300@gmail.com), СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

* 1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением третьих лиц построить многоквартирный среднеэтажный жилой дом (далее - «Объект») на земельном участке **с кадастровым номером 47:07:1302038:264,** расположенном по строительному адресу: **Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Северная, участок № 20** (далее по тексту – «Участок»), и, после ввода Объекта в эксплуатацию и завершения всех расчетов по настоящему Договору, передать Дольщику помещение, находящееся в указанном Объекте, а Дольщик обязуется уплатить цену настоящего договора и принять помещение по акту приема-передачи.
  2. Инвестирование Дольщиком строительства Объекта является основанием для возникновения с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на помещение, имеющее следующие **проектные** характеристики (далее по тексту – «Квартира»:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Назначение помещения | жилое |
| 2 | Строительный номер (согласно учету застройщика) | **107** |
| 3 | Секция (согласно проекта) | 2 |
| 4 | Этаж | 7 |
| 5 | Строительные оси | А-В; 12-14 |
| 6 | Местоположение на этаже по часовой стрелке от лестницы | пятая |
| 7 | Проектная площадь (с учетом балкона/лоджии), кв.м. | 38,1 |
| 8 | Общая площадь (без учета балкона/лоджии), кв.м. | 36,7 |
| 9 | Площадь балкона/лоджии с коэффициентом 0,3/0,5 кв.м. | 1,4 |
| 10 | Количество комнат | одна |
| 11 | Количество частей помещения | 5 |
| 12 | Проектная площадь частей помещения, кв.м.: | - |
| 12.1 | жилая площадь | 16,6 |
| 12.2 | кухня | 10,1 |
| 12.3 | коридор | 5,3 |
| 12.4 | ванная | 2,7 |
| 12.5 | туалет | 2,0 |

Местоположение Квартиры на плане этажа Объекта определяется на схеме в Приложении № 1 к настоящему Договору. Определенная настоящим пунктом Проектная площадь Квартиры применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с фактической площадью Квартиры, которая определяется по завершении строительства Объекта путем проведения контрольных обмеров органом технической инвентаризации.

Основные характеристики Объекта:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Вид | многоквартирный среднеэтажный жилой дом |
| 2 | Назначение | жилой |
| 3 | Количество этажей | 9, 10 |
| 4 | Количество подземных этажей | 1 |
| 5 | Общая площадь | 12 320 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 и строительный адрес Объекта/Квартиры являются проектными. Окончательные характеристики Объекта/Квартиры, по данным органа технической инвентаризации, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в настоящем пункте.

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

- Разрешения на строительство № 47-RU47504101-116К-2020 от 24.11.2020 г.;

- Положительного заключения экспертизы № 47-1-1-3-0110-18 от 06.04.2018 г.

- Положительного заключения экспертизы № 47-2-1-2-057711-2020 от 16.11.2020 г.

- Положительного заключения экспертизы № 47-2-1-2-045676-2022 от 11.07.2022 г.

- Договора аренды земельного участка № 05/4.4-52 от 15.02.2022 г, выписка ЕГРН выдана 29.03.2022 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, запись регистрации № 47:07:1302038:264-47/049/2022-8.

Проектная декларация опубликована в системе ЕИСЖС и на официальном сайте Застройщика [www.invsc.ru](http://www.invsc.ru) в разделе «Новости». Условия Договора соответствуют информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения Договора.

1.4. Дольщик до подписания Договора ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией Объекта и получил всю необходимую информацию, включая, но не ограничиваясь: о наименовании, местонахождении и режиме работы Застройщика; о правовых основаниях строительства Объекта; об Объекте, в котором расположена Квартира, о характеристиках Квартиры; о полном объеме прав и обязанностей по настоящему договору; о порядке государственной регистрации Договора и права собственности Дольщика на Квартиру; о моменте возникновения права собственности на Квартиру и на долю в общем имуществе; о переходе на Дольщика бремени содержания Квартиры и доли в общем имуществе Объекта.

1.5. Квартира передается Дольщику с черновой отделкой с выполнением следующих общестроительных 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 без гидроизоляции в санузлах, полы на лоджиях/балконах – без стяжки; установлены металлопластиковые оконные блоки (фурнитура установлена или выдается после заселения); установлены ограждающие конструкции балконов/лоджий с остеклением; установлена система отопления; введены магистральные стояки холодной и горячей воды без изоляции труб с отсеченными кранами на Квартиру и счетчиками холодной и горячей воды; установлены магистральные стояки канализации с тройниками и заглушками в санузлах; произведена разводка электропроводки по Квартире с установкой электросчетчика и квартирного щитка с групповыми автоматическими выключателями; электроустановочные изделия по проекту; дверь входная с врезным замком, вводы для телефона и телевидения, датчики автоматической пожарной сигнализации - по проекту.

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

1.6. Плановый срок окончания строительства (получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию) 15 июля 2024 года в соответствии с Разрешением на строительство № 47-RU47504101-116К-2020 от 24.11.2020 г. В случае принятия решения об изменении срока окончания строительства Объекта, срок, установленный в настоящем пункте, изменяется в соответствии с решением соответствующего органа.

1.7. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора право на Квартиру 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 Договора Застройщик не мог не знать.

Дольщик путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на передачу Участка, на котором осуществляется строительство, в залог уполномоченному банку ПАО Сбербанк, предоставившему невозобновляемую кредитную линию на строительство Объекта.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком (далее по тексту – «Цена договора»), **составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ миллиона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**, НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22, 23.1. п.3 ст. 149 НК РФ.

2.2. Оплата цены настоящего Договора производится путем внесения Дольщиком денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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 договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

2.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

2.2.2. Депонент: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;**

* + 1. Бенефициар: **ООО «Специализированный застройщик «Инвестстрой корпорация»;**
    2. Депонируемая сумма: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ миллиона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;**
    3. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: **не позднее \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ 2022 года**.

Реквизиты для погашения задолженности Застройщиком (Бенефициаром) по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора № 550В008KVMF от 18.08.2022 г.:

Получатель: Северо-Западный банк ПАО Сбербанк

Корреспондентский счет № 30101810500000000653, открыт в Северо-Западное ГУ Банка России

БИК банка получателя: 044030653, ИНН получателя: 7707083893

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара: ООО «Специализированный застройщик «Инвестстрой корпорация», ИНН 7804087445, КПП 780401001, р/с 40702810255000002800 Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653.

2.2.4. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Дольщик осуществляет резервирование денежных средств в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ миллиона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей 00 копеек с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в течение 3 (трех) дней с даты подписания настоящего договора, до его предоставления на государственную регистрацию, в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней.

Для исполнения аккредитива Дольщик поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области о государственной регистрации настоящего Договора.

После предоставления в ПАО Сбербанк настоящего Договора денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Дольщика, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу между Застройщиком, Дольщиком и Банком.

Комиссии банка-эмитента, исполняющего банка и комиссию банка-получателя оплачивает Дольщик.

2.3. В Цену договора включена стоимость строительства Квартиры, стоимость строительства общего имущества, предназначенного для обслуживания и использования Объекта, в т.ч. стоимость подготовки исходных данных и технической документации, подготовки Участка и строительной площадки, строительства коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, расходы на выполнение технических условий, оплата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения и прочие расходы Застройщика, связанные с возведением Объекта, в том числе на расходы на погашение привлеченных заемных и кредитных обязательств, направленных на реализацию инвестиционного проекта, а также процентов по ним.

2.4. Справка о полной оплате стоимости Квартиры может быть выдана Дольщику только после оплаты Цены договора в полном объеме, а также оплаты возможных пени за просрочку исполнения обязательств и компенсации расходов по оплате коммунальных услуг, содержания и технического обслуживания в размере и порядке, предусмотренном Договором.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

**3.1. Застройщик обязуется:**

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

3.1.2. Организовать проектирование и строительство Объекта, в том числе всех инженерных сетей и коммуникаций, производить финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта и вводом Объекта в эксплуатацию.

3.1.3. Использовать уплачиваемые Дольщиком денежные средства на цели финансирования строительства (создания) Объекта согласно ч. 1 ст. 5 и ч.1и 2 ст. Закона № 214-ФЗ.

При этом Стороны установили, что:

- сумма вознаграждения Застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству Объекта (выполнение функций заказчика) включена в сумму Договора, а полученная при строительстве Объекта экономия, при наличии таковой, останется в распоряжении Застройщика, будет являться его дополнительным вознаграждением и использоваться им по своему усмотрению;

- построенные за счет средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инфраструктуры будут переданы либо в хозяйственное ведение специализированных организаций, либо созданному собственниками Товариществу собственников недвижимости.

3.1.4. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в течение 30 (Тридцати) дней направить Дольщику сообщение о завершении строительства и о готовности к передаче Квартиры, а также в соответствии с п.4 ст.8 Закона № 214-ФЗ предупредить о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика.

Дольщик вправе являться для приёмки Квартиры в согласованный срок, не дожидаясь получения почтового сообщения Застройщика о необходимости принятия Квартиры.

3.1.5. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы для государственной регистрации Договора и права собственности Дольщика в установленном законом порядке.

3.1.6. **В срок до 15 октября 2024 года**, при условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате Цены договора и проведения полного взаиморасчета между Сторонами в соответствии с Договором, **передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи**, в котором указать дату и основные характеристики Квартиры, а также иную информацию по усмотрению Застройщика, и выдать Дольщику инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования, о сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Стороны установили, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры, при условии, что Дольщиком исполнены обязательства по Договору в полном объеме.

В случае если выполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, становится невозможным, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Стороны пришли к соглашению, что в случае неполучения письменного ответа от Дольщика в течение четырнадцати дней после направления Застройщиком указанного уведомления, соглашение об изменении срока считается достигнутым между Сторонами на условиях, указанных в уведомлении Застройщика.

3.1.7. Известить Дольщика о начале процедуры регистрации прав собственности на Квартиру.

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

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

После ввода Объекта в эксплуатацию Застройщик не несет ответственность за ненадлежащее предоставление коммунальных услуг эксплуатирующей организацией вследствие того, что эксплуатирующая организация не заключила договоры с поставщиками коммунальных услуг.

**3.2. Дольщик обязуется:**

3.2.1. Оплатить Цену договора в размере, порядке и сроки согласно настоящего Договора. Дольщик вправе производить все платежи по Договору ранее сроков, установленных Договором.

3.2.2. В течение 7 (Семи) дней с момента получения от Застройщика сообщения о завершении строительства и о готовности к передаче Квартиры, приступить к приемке Квартиры, а именно: принять Квартиру по акту приема-передачи или отказаться от подписания акта приема-передачи с предоставлением Застройщику мотивированного отказа в письменной форме. Подписание Дольщиком акта приема-передачи является подтверждением надлежащего исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору.

3.2.3. При обнаружении в Квартире недостатков совместно с Застройщиком в письменном виде составить акт о несоответствии с перечнем недостатков и установить разумный срок для их устранения. В течение 3 (Трех) дней после получения от Застройщика уведомления об устранении недостатков явиться для повторного осмотра и подписать акт приема-передачи Квартиры. При этом Стороны соглашаются, что Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были зафиксированы в акте о несоответствии, оформленном при первом осмотре Квартиры, и лишается права в последующем отказываться от приёмки Квартиры со ссылкой на такие недостатки.

Бездействие Дольщика в срок, указанный в пункте 3.2.2 Договора, а именно неявка для осмотра Квартиры, и/или неявка для повторного осмотра Квартиры и/или неподписание Дольщиком акта приема-передачи Квартиры в течение 3 (Трех) дней после получения от Застройщика уведомления об устранения недостатков, считаются уклонением Дольщика от принятия Квартиры, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи, при этом риск случайной гибели Квартиры и бремя содержания имущества считаются перешедшими к Дольщику со дня составления указанного одностороннего акта.

3.2.4. До момента регистрации права собственности на Квартиру не производить перепланировку или работы по демонтажу любого оборудования в Квартире, в том числе:

- замену: строительных конструкций, сантехнических, отопительных и электроприборов;

- замену: трубопроводов, электропроводки, проектного направления открывания входных дверей;

- установку наружных блоков кондиционеров/телеантенн на фасаде/кровле здания и т.д.

Любые перепланировки, переоборудования, изменения в конструкциях Квартиры Дольщик вправе производить в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах в полном объеме лежит на Дольщике.

3.2.5. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры (составления одностороннего документа о передаче Квартиры) нести расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплачивать коммунальные услуги; в течение 7 (Семи) дней с даты получения счета компенсировать затраты организации, принявшей Объект в эксплуатацию, или фактически осуществившей затраты по содержанию и обслуживанию Квартиры и/или Объекта, по содержанию сетей и инженерных сооружений, задействованных для обеспечения электро-, водо-, газо- или теплоснабжения Объекта. Денежные средства, указанные в настоящем пункте, в Цену договора не включаются.

3.2.6. При подписании акта приема-передачи Квартиры заключить договор на техническое обслуживание Квартиры и общего имущества Объекта с эксплуатирующей организацией.

3.2.7. В случае нарушения Дольщиком установленного Договором срока приемки Квартиры до подписания акта приема-передачи Квартиры компенсировать Застройщику коммунальные услуги и расходы по содержанию Квартиры, понесенные Застройщиком.

3.2.8. Не позднее 10 (Десяти) дней с даты подписания акта приема-передачи Квартиры принять решение в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и избрать способ управления Объектом.

3.2.9. За свой счет осуществить все действия по государственной регистрации права собственности, и в течение 7 (Семи) дней с момента получения уведомления от Застройщика предоставить необходимые документы в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

4.2. При нарушении сроков внесения платежей по п. 2.2 Застройщик вправе требовать от Дольщика оплаты неустойки (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки

4.3. В случае нарушения Дольщиком сроков по п. 3.2.2, 3.2.3 Договора, Дольщик уплачивает Застройщику пеню в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от стоимости Квартиры за каждый день просрочки до момента подписания акта приемки-передачи.

4.4. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 3.2.4 Договора, Дольщик оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает Застройщику штраф в размере 50 (Пятидесяти) % от стоимости этих работ в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Дольщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры после передачи Дольщику, 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 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.

4.5. В случае нарушения Дольщиком сроков по пунктам 3.2.2, 3.2.3, 3.2.5, 3.2.6, 3.2.7, 3.2.8, 3.2.9, 6.3,6.4, 6.8, 6.10 Договора Дольщик уплачивает штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек в течение 10 (Десяти) дней с момента получения уведомления от Застройщика.

4.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) по Договору.

4.7. 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 Цены договора денежные средства, за вычетом неустойки, составляющей 5 % (Пять процентов) от Цены договора. Указанная неустойка удерживается из части Цены договора, оплаченной за счет собственных средств Дольщика. При расторжении Договора по вине или инициативе Дольщика денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование средствами Дольщика.

4.8. Возврат денежных средств Дольщику производится после регистрации прекращения заявленного права в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего договора производится путем безналичного перевода на счет, указанный Дольщиком. В случае, если Дольщик не направил Застройщику письменное заявление с указанием ИНН и реквизитов счёта, на которые ему следует перечислить денежные средства, Застройщик зачислит денежные средства в депозит нотариуса Санкт-Петербурга, при этом расходы по оплате услуг нотариуса несет Дольщик, и они будут вычтены Застройщиком из подлежащей возврату суммы и перечислены нотариусу.

Днем возврата считается день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или день зачисления денежных средств в депозит нотариуса Санкт-Петербурга.

Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала или полученные в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов) подлежат возврату в соответствующий орган, перечисливший Застройщику данные денежные средства.

4.9. В случае если задержка ввода Объекта в эксплуатацию произошла по вине Дольщика, последний возмещает Застройщику сумму штрафных санкций, выставленных Застройщику другими Дольщиками и производит оплату в течение 30 (Тридцати) дней с момента предъявления Застройщиком штрафных санкций.

4.10. Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникшим после заключения Договора. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят события, которые любая Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, не могла и не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности, в том числе: эпидемии (пандемии), 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, находящиеся 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 могут являться официально опубликованные акты/документы/постановления/распоряжения/справки государственных и муниципальных органов власти.

5. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

5.1. 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 Гражданского кодекса Российской Федерации условия Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания, указанной в преамбуле Договора.

В случае если Дольщиком не будут предприняты действия по открытию аккредитива в течение срока по п. 2.2.4. и/или по государственной регистрации Договора, в том числе подготовка необходимых документов, явка в регистрирующий орган и оплата госпошлины, Договор по истечении 7 (Семи) дней с даты его подписания Сторонами считается расторгнутым по инициативе Дольщика. Застройщик вправе заключить и зарегистрировать аналогичный договор на Квартиру 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».

5.2. Договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

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

6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

6.1.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 Цены договора. В случае частичной оплаты Дольщиком Цены договора к моменту окончания строительства Дольщик не вправе требовать предоставления ему иной квартиры в Объекте или иного имущества на сумму фактически внесенных им денежных средств, либо выдела им в натуре части Квартиры или приобретения иной квартиры на уплаченную сумму.

6.2. Стороны допускают, что фактическая площадь отдельных частей Квартиры может быть уменьшена или увеличена за счет увеличения или уменьшения других частей Квартиры в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ, и определили, что существенным изменением размера передаваемой Дольщику Квартиры, является изменение ее площади (за исключением площадей балконов/лоджий) более чем на 5 % (Пять процентов) относительно величины Общей площади Квартиры (за исключением площадей балконов/лоджий), указанной в п.1.2. Договора.

В рамках настоящего договора не являются существенными изменения проектной документации 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.

6.3. Цена договора может быть изменена на основании данных контрольного обмера органа технической инвентаризации в соответствии с уменьшением или увеличением фактической площади Квартиры, исчисляемой как сумма площадей всех помещений Квартиры, включая комнаты, кухню, коридоры, санузлы, подсобные помещения, и площади балконов/лоджий с коэффициентом 0,3/0,5 против Проектной площади Квартиры по п.1.2. Договора.

В случае увеличения фактической площади Квартиры, в том числе за счет балконов/лоджий, против Проектной площади Квартиры, указанной в п.1.2. Договора, Дольщик доплачивает разницу в течение 10 (Десяти) дней после получения Дольщиком уведомления, до подписания акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00** рублей за 1 кв.м.

В случае уменьшения фактической площади Квартиры более чем на 0,5 кв.м., в том числе за счет балконов/лоджий, против Проектной площади Квартиры, указанной в п.1.2. настоящего договора, Застройщик возвращает Дольщику разницу в течение 10 (Десяти) дней после получения от Дольщика заявления на возврат с указанием ИНН и банковских реквизитов Дольщика, исходя из стоимости **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00** рублей за 1 кв.м.

Оформление дополнительного соглашения об изменении Цены договора на основании контрольных обмеров не требуется, окончательная стоимость Квартиры может быть указана в акте приема-передачи.

6.4. В случае увеличения объема проектных/строительно-монтажных/отделочных работ, а также работ по благоустройству прилегающей к Объекту территории, неучтенных в проектно-сметной документации, прошедшей экспертизу на момент заключения настоящего договора, но подлежащих выполнению ввиду изменения градостроительных требований/введения дополнительных мер противопожарной безопасности/ предъявления иных нововведённых требований к строительству Объекта со стороны администрации, 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% (Пяти процентов) от Цены договора. Компенсация расходов производится пропорционально инвестируемой Дольщиком доле в Объекте и на основании счета, предъявляемого Застройщиком с приложением расчета произведенных расходов.

Договор считается измененным с момента направления Дольщику уведомления. Компенсация производится в течение 30 (Тридцати) дней с момента направления уведомления.

6.5. **Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет** и исчисляется с момента передачи Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта или иного документа о передаче любого объекта долевого строительства (квартиры), расположенного в Объекте.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями, и начинает исчисляться с момента, установленного изготовителем.

Стороны определили, 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.

6.6. В связи с тем, что настоящий Договор заключен с условием привлечения Застройщиком денежных средств Дольщика и размещения таких средств на счетах эскроу, требования об обеспечении исполнения обязательств Застройщика по Договору, предусмотренные статьями 12.1, 13 – 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., не применяются (часть 4 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.).

6.7. Застройщик вправе в любое время, без согласования с Дольщиком, передать все свои права и обязанности, согласно документам, указанным в п.1.3. договора, третьим лицам.

6.8. Уступка права требования (цессия) по Договору допускается при условии письменного уведомления Застройщика, с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, после уплаты Цены договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика, и подлежит государственной регистрации.

Подготовка проекта договора цессии осуществляется Застройщиком на основании отдельно заключенного договора об оказании услуг с Дольщиком и произведенной Дольщиком оплаты по такому договору.

После государственной регистрации договора уступки права Дольщик обязан не позднее 7(Семи) дней с даты государственной регистрации предоставить Застройщику один подлинный экземпляр зарегистрированного договора уступки права требования и копию выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимость.

6.9. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с Договором, не раскрывать ее третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Дольщик в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на обработку своих персональных данных и предоставление их Застройщиком третьим лицам в целях исполнения Договора и в целях дальнейшей эксплуатации Объекта, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Застройщик имеет право осуществлять все действия с персональными данными Дольщика, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам в целях исполнения Договора и в целях дальнейшей эксплуатации Объекта, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Дольщика посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика.

6.10. Застройщик вправе отправлять уведомления Дольщику: Почтой России заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении на указанный в Договоре почтовый адрес Дольщика или письмом на указанный в настоящем Договоре адрес электронной почты Дольщика.

Применительно к настоящему Договору днем получения Дольщиком уведомления от Застройщика, отправленного Почтой России, считается 7 (Седьмой) день со дня поступления письма в почтовое отделение получателя (Дольщика) согласно почтовому индексу, указанному Дольщиком в настоящем Договоре, независимо от фактической даты явки Дольщика в почтовое отделение за получением корреспонденции.

Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (паспортных данных, наименований, банковских реквизитов, телефонов) и адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции, в течение 7 (Семи) дней с момента их изменения. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, в том числе электронному, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом.

6.11. Договор может быть подписан уполномоченными представителями Сторон собственноручно, либо с использованием квалифицированного сертификата электронной подписи (далее - ЭП), созданного и выданного удостоверяющим цент­ром, аккредитация которого действительна на день его выдачи. Договор, подписанный с использованием вышеуказанной ЭП, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью уполномоченного представителя стороны по Договору. В случае оспаривания любой из Сторон действительности ЭП, такая ЭП признается действительной до тех пор, пока решением суда, вступившим в законную силу, не будет установлено иное.

В случае подписания настоящего Договора собственноручными подписями уполномоченных представителей Сторон настоящий Договор оформляется в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для Дольщика, для Застройщика, для регистрирующего органа.

6.12.Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору действительны и являются неотъемлемой частью настоящего Договора при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон собственноручно либо с использованием ЭП и зарегистрированы в установленном порядке. Исключение составляют случаи изменения реквизитов Сторон, которые являются действительными при наличии письменного уведомления от соответствующей Стороны.

Стороны договорились, что заключение Договора в виде электронного документа с использованием ЭП, не является препятствием для подписания дополнительных соглашений к договору собственноручными подписями уполномоченных представителей Сторон.

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

6.14. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

7. 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), ИНН 7804087445, КПП 780401001,

р/с 40702810255000002800 Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653

Генеральный директор

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

«Дольщик»:

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