

Санкт-Петербург

«__» ____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестторг 6-3», зарегистрированное межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 23.11.2016 года за ОГРН 1167847451089, ИНН 7816343870, КПП 781601001, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, адрес регистрации: 192007, Санкт-Петербург, ул. Днепропетровская, д. 65, лит. Б, пом. 4-Н, в лице генерального директора Новгородской Анастасии Игоревны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Ф.И.О., паспортные данные, именуемая (-й) в дальнейшем **Дольщик**, адрес регистрации: ____, действующая (-й) от своего имени, с другой стороны,

вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенными автостоянками (далее – Договор участия в долевом строительстве, настоящий Договор, Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

В соответствии с Федеральным законом «О лицензировании отдельных видов деятельности», настоящая деятельность застройщика лицензированию не подлежит.

Дольщик (Участник долевого строительства) – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями настоящего Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

Объект означает по тексту Договора предмет нового строительства «Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенными автостоянками» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, деревня Кудрово, уч. 2 (квартал 6, участок 6-3), Корпус 1, 3 (1-я очередь строительства).

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 26427 м² кадастровый номер № **47:07:1044001:593** по вышеуказанному адресу, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства; площадь застройки Корпуса 1 – **2754 м²**.

Земельный участок принадлежит Застройщику на основании договора № 06/2017-КП от 30.03.2017 купли-продажи земельного участка (№ гос.регистрации 47:07:1044001:593-47/012/2017/7 от 18.04.2017) что подтверждается выпиской ЕГРП от 18.04.2017.

Нежилые помещения означают встроенные помещения Объекта, предусмотренные проектом, не являющиеся частями жилых помещений и не входящие в состав общедолевого имущества дома.

Кладовые (нежилые помещения, предназначенные для бытовых нужд), расположенные в подвальном этаже Объекта, не являющиеся общедолевым имуществом Объекта.

Встроенно-пристроенная автостоянка – специально оборудованная часть здания Объекта на 252-а машиноместа, предназначенная для перемещения, хранения и обслуживания автотранспортных средств, а так же входящие в нее помещения, не являющиеся общедолевой собственностью Участников долевого строительства, возведение которой ведет Застройщик.

Общая площадь встроенно-пристроенной автостоянки (корпус 3) определяется согласно проекту и на период строительства составляет 8 811,84 м², уточняется после проведения обмеров органами государственного технического учёта и (или) технической инвентаризации или кадастровым инженером.

Объект долевого строительства – жилое помещение (Квартира) в соответствии с Приложениями № 1 и № 2, общее имущество в Объекте, подлежащие передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Дольщика.

Существенное нарушение требований к качеству объекта долевого строительства – проявление существенного недостатка объекта долевого строительства, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 2/3 стоимости объекта долевого строительства) или затрат времени (более 45 (сорока пяти) дней), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения. Остальные недостатки (дефекты) существенными **не** являются и не препятствуют приемке-передаче объекта долевого строительства.

Федеральный закон №214-ФЗ – Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» со всеми изменениями и дополнениями на день заключения настоящего Договора.

ЗоЗПП – Федеральный закон от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» со всеми изменениями и дополнениями на день заключения настоящего Договора.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании **Разрешения на строительство № 47-RU47504303-157K-2017 от 25.11.2016**, выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

1.3. Проектная декларация строительства многоквартирного жилого дома со встроенными

помещениями и подземным гаражом (автостоянкой) включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта опубликована путем размещения Застройщиком в сети «Интернет» по адресу: www.investtorg6-3.ru.

13.06.2017 Застройщиком получено Заключение уполномоченного органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 ФЗ № 214-ФЗ.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта и при условии полной оплаты Объекта долевого строительства (Квартиры) Дольщиком, передать ему соответствующий Объект долевого строительства, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену, выполнить все условия настоящего договора и принять Объект долевого строительства (при наличии полученного разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта).

2.2. Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим Договором, Дольщик приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного жилого помещения (далее Квартира), а также право общей долевой собственности на общее имущество Объекта в размере, пропорциональном размеру общей площади Квартиры, с момента государственной регистрации права собственности Дольщика уполномоченным органом.

По настоящему Договору Дольщик не осуществляет финансирование строительства Нежилых помещений и Автостоянки в Объекте и не приобретает никаких прав на указанные помещения и доли в автостоянке. Все права на нежилые помещения в Объекте и доли в автостоянке принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Дольщика.

2.3. Характеристики Квартиры, в том числе в части наличия отделки и оборудования определяются в Приложении №1 к настоящему договору.

Местоположение Квартиры на плане этажа Объекта определяется в Приложении №2 к настоящему договору.

2.4. Планируемый срок окончания строительства Объекта 4-й квартал 2020 года. Срок окончания строительства может быть сокращен застройщиком, либо продлен застройщиком согласно разрешению на строительство, о чем застройщик указывает в проектной декларации и изменениям к ней, доводит до сведения Дольщика путем размещения на официальном сайте застройщика.

2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Дольщику не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику согласовывается Сторонами в течение 6-х (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, в любое время после фактического получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и при условии полной оплаты объекта долевого строительства, произведенной Дольщиком.

2.5.1. В случае если строительство Объекта не сможет быть завершено в плановые сроки по пункту 2.4. договора, Застройщик, не позднее, чем за два месяца до истечения срока, направляет Дольщику соответствующую информацию путем размещения изменений в проектную декларацию.

Уведомление об изменении срока окончания строительства публикуется Застройщиком в Проектной декларации (путем внесения изменений) размещенной по адресу, указанному в п. 1.3. настоящего Договора. Уведомление может быть направлено застройщиком в адрес дольщика либо на адрес электронной почты, указанный дольщиком в настоящем договоре. Дольщик настоящим подтверждает, что ему известны риски, связанные с неполучением корреспонденции по адресу, указанному им в настоящем договоре (по причине отсутствия по месту регистрации дольщика, либо по иным причинам, не зависящим от застройщика), в любом случае, при направлении застройщиком уведомления дольщику, дольщик считается уведомленным надлежащим образом вне зависимости от получения им уведомления (подтверждением направления служит отчет Почты России о движении корреспонденции и/или отчет о направлении на электронный адрес).

Стороны соглашаются, что заключения отдельных соглашений об изменении планового срока окончания строительства не требуется в силу договорённости Сторон по настоящему пункту на день заключения настоящего договора участия в долевом строительстве (условие согласовано).

Изменение сроков окончания строительства, на условиях, согласованных Сторонами настоящим пунктом договора, может осуществляться **не более чем на шесть месяцев и один раз за весь срок реализации инвестиционного проекта по строительству Объекта**. Дольщик подтверждает, что согласованный им настоящим пунктом договора порядок определения срока исполнения обязательства Застройщиком согласуется с положениями ст. 190 ГК РФ, отвечает критериям неизбежности наступления события.

Дольщик подтверждает, что условия настоящего пункта ему понятны, он выражает свою волю и согласие на указанное условие путем подписания настоящего договора участия в долевом строительстве, условия настоящего пункта приняты им без принуждения, не ущемляют и не нарушают его права как потребителя по ЗоЗПП.

Дольщик подтверждает, что ему известно о том, что настоящий договор участия в долевом строительстве не является договором присоединения и не может рассматриваться как договор присоединения ни в целом, ни в части.

3. Цена Договора. Условия и порядок оплаты.

3.1. Цена Договора согласована Сторонами в Приложении №3 к настоящему договору и составляет () руб. **00 коп.**, НДС не облагается.

3.2. Денежные средства Дольщика, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Цена договора определяется сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на

строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

В Цену Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство (создание) Объекта, произведенного в целях, установленных п. 1 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счёт средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры, а также благоустройства для их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных предприятий, а при невозможности исполнения указанного поручения передать их Управляющей компании.

Стороны договорились, что сумма, которая составит разницу между Ценой Договора, указанной в п.3.1 настоящего договора, и суммой возмещения вышеуказанных затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта (за услуги Застройщика), которое Застройщик расходует по своему усмотрению, в т.ч. для осуществления мероприятий, связанных с реализацией проекта по строительству Объекта (ч. 2 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года).

3.3. Цена Договора подлежит оплате Дольщиком в сроки, согласованные Сторонами в Графике оплаты (Приложение №3 к настоящему договору). При этом любой платеж по настоящему Договору осуществляется не ранее даты его государственной регистрации уполномоченным органом.

С момента оплаты Дольщиком цены настоящего Договора в полном размере, Дольщик приобретает право на последующее получение в собственность Объекта долевого строительства.

3.4. По соглашению сторон цена Договора может быть изменена после его заключения (ст. 5 ч. 2 Федерального закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ). В этом случае стороны подписывают дополнительное соглашение с указанием условий изменения цены договора.

3.5. Оплата первой части цены Договора в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору (либо цена Договора в полном объеме, если Приложением № 3 к Договору предусмотрена единовременная оплата цены Договора в полном объеме) производится Дольщиком в следующем порядке:

3.5.1. Первая часть цены Договора, указанная в п. 1 Приложения № 3 к Договору (либо цена Договора в полном объеме, если Приложением № 3 к Договору предусмотрена единовременная оплата цены Договора в полном объеме) оплачивается Дольщиком по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика. Настоящим подпунктом Стороны устанавливают правила расчетов по аккредитиву.

С момента государственной регистрации настоящего Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться, как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пункт 3.5. к условиям настоящего договора не применяется ввиду единовременной оплаты Дольщиком цены по договору.

3.6. Дольщик не имеет права осуществлять расчеты до момента государственной регистрации настоящего Договора. В случае поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств от Дольщика (либо от третьего лица по поручению Дольщика) в счет оплаты цены Договора до момента государственной регистрации, Застройщик возвращает Дольщику полученные денежные средства путем перечисления денежных средств на счет, с которого был осуществлен платеж в течение 10 (десяти) банковских дней.

В случае если денежные средства были перечислены на расчетный счет Застройщика с корреспондентского счета банка (без открытия в банке счета Дольщика), возврат осуществляется путем перечисления денежных средства на счет Дольщика, указанный им в соответствующем заявлении, либо иным, не запрещенным законом способом. Дольщик обязан представить Застройщику реквизиты своего банковского счета в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса Застройщика (по телефону, факсу, электронной почте).

Возврат денежных средств, в соответствии с настоящим абзацем, осуществляется Застройщиком в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения заявления Дольщика с указанием реквизитов банковского счета Дольщика. На указанные денежные средства проценты за пользование не начисляются.

3.7. Если к дате, указанной в Приложении № 3 к Договору для совершения платежа, Договор по каким-либо причинам не будет зарегистрирован уполномоченным органом, Дольщик будет обязан произвести платеж в срок не позднее 7 (семи) дней с момента фактического получения Договора с государственной регистрации, о чем его уведомляет Застройщик по телефону или электронной почте, указанными Дольщиком в ч. 12 настоящего Договора. При выполнении этого условия Дольщик не будет считаться нарушившим срок оплаты части цены договора, либо цен договора в целом (в зависимости от графика платежей). В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

3.8. Если в результате проведения кадастрового учета (по данным государственного технического учета и технической инвентаризации) фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства превысит общую приведённую площадь Объекта долевого строительства указанную в Приложении №1 более чем на 1 (один) кв.м., цена Договора увеличивается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра, начиная от 1 (одного) и более метра, превышении до 1-го (включительно) метра перерасчету не подлежит.

Дольщик, не позднее чем за 10 (Десять) со дня получения от Застройщика сообщения телефонограммой о необходимости провести расчет по итогам инвентаризации (но в любом случае до даты подписания Акта приема-передачи объекта), обязан произвести оплату за указанную разницу. Стороны определили, что для целей осуществления взаиморасчетов по результатам инвентаризации Объекта долевого строительства используются данные инвентаризации, проведенной до выполнения работ по отделке/подготовке под отделку Квартиры.

Перерасчет денежных средств, внесенных Дольщиком по настоящему пункту, на основании всех последующих замеров, которые будут (или могут быть) проведены Дольщиком самостоятельно, либо с привлечением ПИБов, Застройщиком не производятся.

3.9. Если в результате проведения кадастрового учета (по данным государственного технического учета и технической инвентаризации) фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства окажется меньше общей приведенной площади Объекта долевого строительства указанной в Приложении №1 более чем на 1

(один) кв.м. (например: 1 м 20 см) – цена Договора уменьшается на сумму, пропорциональную расчетной цене одного квадратного метра, начиная **от** 1 (одного) и более метра (например: расчет ведется за 20 см), уменьшение **до** 1 (одного) метра перерасчёту не подлежит.

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 10-ти (Десяти) календарных дней со дня получения от Дольщика письменного заявления с указанием реквизитов счета, на который Застройщик должен осуществить возврат денежных средств. Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения письменного заявления Дольщика с указанием счета для перевода денежных средств.

На указанные денежные средства проценты за пользование **не начисляются**, положения ст. 317.1. ГК РФ – **не применяются**.

Расчетная цена одного квадратного метра согласована Сторонами Приложением №3 к настоящему договору. Расчетная цена установлена для одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры и применяется исключительно в случаях изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или увеличении общей приведенной площади Квартиры.

3.10. Существенным изменением размера передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры Стороны определяют изменение общей приведенной площади Квартиры более чем на 8% (Восемь процентов) от общей приведенной площади Квартиры, указанной в Приложении № 1 к настоящему договору.

Стороны договорились, что в случае наступления события по настоящему пункту договора, между Сторонами заключается дополнительное соглашение к настоящему договору о замене объекта долевого строительства на равноценный объект (не превышающий общую приведенную площадь Квартиры, указанную в Приложении № 1 к настоящему договору) в течение 10-ти дней с момента наступления события (установления факта изменения общей приведенной площади при проведении инвентаризации и фиксации уполномоченным органом в ведомости помещений и их площадей), о чем застройщик уведомляет дольщика по телефону, указанному последним в части 12 настоящего договора. Расторжение настоящего договора и возврат денежных средств в таком случае не проводится.

Если Участник долевого строительства изъявит желание на замену Объекта долевого строительства большей (меньшей) площадью, то он обязан провести доплату за разницу в цене по стоимости квадратного метра на день заключения дополнительного соглашения (либо застройщик возвращает разницу в цене по настоящему договору).

Стороны договорились, что в данном случае расторжения договора участия в долевом строительстве – не проводится.

3.11. Под общей приведенной площадью Объекта долевого строительства стороны принимают площадь Объекта долевого строительства включая площадь балконов, лоджий, террас и т.д.

3.12. В результате управления инвестиционным процессом у Застройщика может образоваться экономия, которая рассчитывается после окончания инвестиционного цикла. Указанная экономия определяется как разница между ценой Договора (с учетом активов, полученных за счет этих денежных средств) и суммой фактических затрат на реализацию инвестиционного проекта (в расчете на оплачиваемую Дольщиком площадь) сформированной после завершения строительства.

Образовавшаяся экономия остается во владении и распоряжении Застройщика, является оплатой услуг Застройщика и не облагается НДС.

3.13. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Дольщику санкций, предусмотренных статьёй 5 Федерального закона №214-ФЗ и разделом 8 настоящего договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются Дольщиком дополнительно (отдельно).

3.14. Оплата по настоящему договору производится путем перечисления денежных средств в рублях Российской Федерации на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего договора. Обязательство Дольщика по оплате считается исполненным с момента зачисления на расчетный счет Застройщика.

Оплата по настоящему договору может осуществляться иными способами, соответствующими действующему законодательству Российской Федерации. Оплата путем перечисления денежных средств со счетов в банках за пределами территории Российской Федерации **не допускается**.

3.15. Стороны договорились, что сверка расчетов по Договору производится один раз за период действия настоящего договора перед подписанием Сторонами Акта приемки-передачи Квартиры с составлением Сторонами Акта об исполнении обязательств по оплате Договора участия в долевом строительстве.

4. Обязательства Сторон.

4.1. Права и обязанности Дольщика:

4.1.1. произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в Приложении № 3 и иных разделах настоящего договора. Дольщик вправе досрочно оплатить цену настоящего Договора, но в любом случае не ранее государственной регистрации настоящего договора.

4.1.2. оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации инвестиционного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Дольщика.

4.1.3. имеет право уступать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам при соблюдении всех следующих условий:

- с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры;
- при условии полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика (Цессионария), в порядке, установленном главой 24 Гражданского кодекса Российской Федерации;
- уступка прав и обязанностей по настоящему договору с одновременным переводом долга допускается при условии получения предварительного согласия Застройщика, являющегося стороной соглашения об уступке;

- самостоятельно и за свой счет осуществить действия, связанные с процедурой оформления необходимых документов и подачи их на государственную регистрацию договора уступки прав;

Стороны договорились, что при уступке прав и обязанностей Дольщиком по настоящему договору Сторонами составляется соглашение об уступке прав и обязанностей между Застройщиком, Дольщиком (Цедентом) и Новым Дольщиком (Цессионарием). Соглашение об уступке прав и обязанностей подлежит государственной регистрации в уполномоченном органе.

4.1.4. письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Дольщика третьими лицами по договору уступки прав, направив уведомление Застройщику. Обязуется не возлагать полное или частичное исполнение денежных обязательств Дольщика на третьи лица, не являющиеся резидентами Российской Федерации согласно действующему законодательству Российской Федерации и/или осуществляющие перевод денежных средств из-за пределов Российской Федерации.

Исполнение обязательств Дольщика третьими лицами не освобождает Дольщика от обязанности надлежащим образом исполнять настоящий договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

4.1.5. не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций, переустройство витражных конструкций) Объекта долевого строительства до государственной регистрации права собственности на Квартиру и получения Свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. В период после регистрации права собственности обеспечить соблюдение при проведении указанных работ требований действующего законодательства Российской Федерации, в том числе получение необходимых разрешений и/или согласований, так же от автора проекта, т.е. у Застройщика. Под переустройством, согласно настоящему договору, Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений).

В случае нарушения Дольщиком данной обязанности Застройщик вправе взыскать с Дольщика средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и настоящему договору.

4.1.6. Дольщик вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.1.7. Дольщик обязуется в течение трех дней с момента получения рассматривать и принимать решения по обращениям Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего договора в договорные сроки.

4.1.8. В случае наступления событий Дольщик обязуется уплатить Застройщику предусмотренные настоящим договором и/или действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Квартиры. Указанные штрафные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются после выставления Застройщиком претензии.

4.1.9. Дольщик обязуется за собственный счет осуществлять государственную регистрацию настоящего Договора и всех изменений к нему. В течение 3(трех) дней с момента подписания настоящего Договора, Дольщик предоставляет Застройщику полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации настоящего договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины (квитанцию), а так же нотариальную доверенность на представителя Застройщика.

При этом Стороны понимают, что сроки исполнения государственной функции, установленные для осуществления государственной регистрации Договоров участия в долевом строительстве, не зависят от воли и желания Сторон, а исключительно от уполномоченного органа. В связи с этим, любая просрочка исполнения по возврату настоящего договора из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу с отметкой о государственной регистрации, не является виной Застройщика.

Дольщик вправе самостоятельно узнавать в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о готовности выдачи настоящего договора с отметкой о государственной регистрации, в том числе обращаться с заявлением на ускорение и жалобой на затягивание сроков (с предоставлением копии Застройщику).

В случае непредставления документов, необходимых для регистрации настоящего договора и любых изменений (дополнений) к нему в указанный срок, настоящий Договор считается не заключенным, и Застройщик имеет право выставить на продажу Квартиру, заключив договор участия в долевом строительстве с третьим лицом. При этом Дольщик лишается права требования Квартиры по договору.

4.1.10. При осуществлении платежей по настоящему договору Дольщик обязуется указывать следующее назначение платежа:

«Оплата по договору участия в долевом строительстве № __ от «__» __ 201_г., НДС не облагается»;

в случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа:

«Оплата за __Ф.И.О. дольщика __ по договору участия в долевом строительстве № __ от «__» __ 201_г., НДС не облагается».

4.1.11. Принять объект долевого строительства в течение 7(семи) дней с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства и готовности объекта к передаче. В случае невозможности принять объект долевого строительства в установленный срок по уважительной причине, в течение трех дней, следующих за получением уведомления, направить застройщику письменное уведомление о невозможности принять объект в установленные сроки с объяснением причин и приложением доказательств уважительности причины, согласовать иной срок приемки-передачи объекта. В противном случае Застройщик имеет право направить односторонний акт передачи объекта долевого строительства в установленные договором сроки.

Дольщик обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах настоящего договора.

Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Цены договора (в том числе по результатам обмеров ПИБ) и подписания Сторонами акта приемки-передачи Квартиры, а так же исполнения иных условий настоящего Договора.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Привлекать Дольщика к инвестированию строительства Объекта в объеме и на условиях настоящего Договора.

4.2.2. Обеспечить выполнение функций Заказчика-Застройщика (оказание услуг Застройщика).

4.2.3. Обеспечить проектирование и строительство Объекта своими силами и/или с привлечением других лиц путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски), и осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями, в том числе обеспечить:

проектирование и строительство внешних инженерных сетей, твердого покрытия, внутриквартальных проездов (дорог) и иных необходимых объектов инфраструктуры, передачу их в государственную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям, обеспечить завершение инвестиционного проекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели – до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или (при необходимости) после него.

4.2.4. Осуществлять координацию реализации инвестиционного проекта, передачу Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 2.5 Договора. К акту приемки-передачи объекта долевого строительства приложить инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

4.2.5. Предоставлять по письменному требованию Дольщика информацию о ходе строительства Объекта в объеме информации содержащейся в проектной декларации и/или изменений к ней.

4.2.6. Направить уведомление о завершении строительства и готовности к передаче Объекта долевого строительства по реквизитам Дольщика, указанным в ч. 12 настоящего договора. Передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.7. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта и/или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Дольщика на Объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.2.8. В течение дня, следующего за днем получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, заключить Договор на управление многоквартирным домом со встроенными помещениями и подземным гаражом (автостоянкой) по вышеуказанному адресу с Управляющей организацией, на срок, установленный ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и передать дом как имущественный комплекс в управление последней.

4.2.9. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах настоящего договора. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приемки-передачи Квартиры.

4.3. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта (в том числе, при досрочном исполнении Застройщиком обязанности по передаче Квартиры в соответствии с п. 2.5. настоящего договора) Дольщик обязан принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика (если только в уведомлении не указан более продолжительный срок приемки Объекта долевого строительства).

Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если уведомление о готовности исполнить свои обязательства по передаче будет направлено по почте Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи объекта, указанного в п. 2.5. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе получения Дольщиком или в связи с истечением срока хранения или в связи с отсутствием дольщика по указанному им в договоре почтовому адресу.

4.3.1. В случае обнаружения при осмотре Квартиры несоответствия условиям настоящего договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. Срок устранения недостатков не может быть более 14-ти дней.

После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Дольщик обязуется принять Объект долевого строительства в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления (повторное уведомление направляется Застройщиком на реквизиты электронной почты Дольщика, указанные в ч. 12 настоящего договора, по факсу и/или телефонограммой на номер телефона дольщика, указанный в настоящем договоре; уведомление, сделанное с использованием Сторонами таких реквизитов, является надлежащим, с момента направления его на указанные реквизиты Дольщика, просрочка последнего в приемке начинается по истечении 3-го дневного срока, начиная с 4-го дня после вызова на повторную приемку, Застройщик имеет право на составление одностороннего акта передачи объекта долевого строительства).

В случае неприятия Дольщиком без мотивированного обоснования Квартиры в срок, установленный Договором, все риски, связанные с таким неприятием, несет Дольщик. Кроме того, при составлении мотивированного обоснования и перечисления недостатков в Акте не соответствия, Дольщик обязан перечислить все видимые не соответствия. Если Дольщик при составлении первичного акта осмотра не указывает видимые дефекты, то после подписания Акта приемки передачи, он в дальнейшем лишается права на требование устранения видимых недостатков, ссылаясь на них как на скрытые дефекты.

Настоящим Дольщик подтверждает, что ему понятно и он согласен с тем, что недостатки, не указанные им в акте при просмотре Объекта долевого строительства, не могут быть заявлены при повторном просмотре (за исключением скрытых дефектов).

4.3.1.1. В случае если Дольщик на просмотр объекта долевого строительства привлекает независимого специалиста, то последний обязан предъявить представителю застройщика документы, подтверждающие право на составление заключения о соответствии объекта долевого строительства действующим нормам и правилам, подтверждающие квалификацию специалиста, а так же документ, на основании которого указанный специалист

осуществляет свою деятельность (копии подшиваются застройщиком к акту о несоответствии), в противном случае до осмотра объекта и составления акта с замечаниями о недостатках указанное лицо допускаться не будет, а акт с перечнем недостатков, составленный Дольщиком с привлечением такого специалиста – не надлежащим и не подлежащим исполнению застройщиком.

Составление заключения о несоответствии объекта и/или акта о несоответствии в отсутствие представителя застройщика – не допускается. Дольщик обязан согласовать с Застройщиком дату совместного со специалистом осмотра объекта долевого строительства.

4.3.2. При уклонении Дольщика от приемки в вышеуказанный срок или при отказе от приемки и/или подписания акта при отсутствии дефектов и/или недоделок, либо незначительности недоделок, не влияющих на характеристики объекта и целей его использования, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи в порядке, установленном пунктом 6 статьи 8 ФЗ № 214-ФЗ, на следующий за отчетным день (срок указан в абзаце 2 пункта 4.3.1.), при этом ответственность Застройщика по просрочке передачи помещения – не возникает.

Кроме того, Застройщик имеет право на одностороннюю передачу Объекта долевого строительства в случае неявки Дольщика на приемку более чем 14-ть рабочих дней с момента поступления уведомления об окончании строительства и готовности к передаче объекта в почтовое отделение Почты России по адресу местожительства (регистрации), указанному Дольщиком в части 12 настоящего договора. Дата поступления указанного уведомления в почтовое отделение Почты России по месту нахождения/регистрации Дольщика, указанная в Отчете об отслеживании почтового отправления (<https://www.pochta.ru/tracking>) является датой начала отсчета срока передачи по настоящему пункту.

4.3.3. В момент подписания Акта приемки-передачи Квартиры, Дольщику предлагается заключить договор на управление и обслуживание с управляющей организацией, с которой у Застройщика заключен Договор управления многоквартирным домом на период, установленный жилищным законодательством Российской Федерации. В случае отказа Дольщика от заключения договора на обслуживание и управление домом с управляющей организацией, Дольщик осуществляет свои права и обязанности по содержанию имущества и по оплате за коммунальные ресурсы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Руководствуясь положениями ч. 7 ст. 155 ЖК РФ, в день подписания Сторонами акта приемки-передачи Квартиры Дольщик вносит аванс управляющей организации на техническое обслуживание (содержание) и на оплату коммунальных ресурсов пропорционально приобретаемой доле за 1(один) месяц в размере, установленным ст. 156, ч. 1 ст. 157 ЖК РФ, либо компенсирует эти затраты Застройщику, не позднее 3 (трех) дней с момента получения счета от Застройщика, далее производить оплату за помещение и коммунальные услуги в порядке ч. 1 ст. 153 ЖК РФ, согласно счетам, выставляемым управляющей организацией.

Руководствуясь ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны пришли к обоюдному согласию, что данное условие является обязанностью, а не правом Дольщика.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта приемки-передачи Квартиры дата составления такого акта, соответственно, является датой отсчета для совершения авансового и последующих коммунальных платежей.

4.3.4. Все риски, связанные с содержанием Квартиры и общедолевого имущества переходят к Дольщику в момент подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи по вышеизложенным основаниям.

4.3.5. Стороны договорились о том, что наличие несущественных дефектов Квартиры и общедолевого имущества **не является** основанием для отказа Дольщика от приемки объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Любые несущественные дефекты могут быть устранены Застройщиком при обращении Дольщика и указание им необходимости устранения выявленных при совместном осмотре дефектов, в том числе в рамках несения гарантийных обязательств (при условии перечисления/указания Дольщиком на эти дефекты в акте о несоответствии/смотровой справке).

5. Гарантии качества.

5.1. Стороны по обоюдному согласию установили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта долевого строительства проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта, а так же Объекта долевого участия градостроительным регламентам, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также настоящему договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и/или обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Дольщик вправе требовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Не является существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства замена Застройщиком материалов и оборудования, определенных в Приложении № 1 к настоящему договору, если такая замена вызвана изменением модельного ряда компании, производящей такие материалы и/или оборудование, невозможностью производителя (поставщика) поставить в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Объект долевого строительства, при этом устанавливаемые взамен материалы и/или оборудование не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам, согласованных приложением.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента (даты) подписания сторонами акта приемки-передачи, на общедолеговое имущество – с момента подписания акта приемки-передачи с управляющей компанией. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Дольщику;

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, входящих в состав Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя указанному в паспортах, сертификатах, накладных и т.д. (т.е. документах изготовителей).

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Дольщик обязан заявить о существенных недостатках, его несоответствия условиям Договора. При отсутствии такого заявления Объект долевого строительства считается надлежащим и соответствующим условиям Основного договора и действующих в строительстве норм и правил.

Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. В случае непринятия Дольщиком без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

5.6. В случае непринятия Дольщиком без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Основным договором, все риски, связанные с таким непринятием, несет Дольщик.

5.7. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) выявленных Сторонами при совместном осмотре, Застройщик несет ответственность в соответствии с ч. 8 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ.

6. Срок действия Договора.

6.1. Настоящий договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным (вступившим в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Настоящий договор, все изменения (дополнения) к нему и уступка прав требований по настоящему договору подлежат государственной регистрации уполномоченным органом.

6.3. Настоящий договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим договором или прекращения действия настоящего договора в иных случаях и порядке, предусмотренном разделом 7 «Изменение Договора и прекращение его действия».

7. Изменение Договора и прекращение его действия.

7.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

7.2. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в п. 2.4 настоящего договора, изменяется Сторонами на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п. 2.5 настоящего договора остается неизменным.

7.3. Договор прекращается:

7.3.1. по соглашению Сторон;

7.3.2. по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;

7.3.3. по решению суда;

7.3.4. при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

7.4. Дольщик имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи Квартиры обратиться к Застройщику с письменным заявлением о расторжении настоящего договора, из которого ясно будет следовать воля Дольщика на односторонний отказ (п. 1 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ) при условии компенсации Застройщику расходов, связанных с исполнением обязательств по настоящему договору.

При подписании настоящего договора Стороны по обоюдному согласию договорились, что размер компенсации Застройщика составляет сумму 10 (десять) процентов от цены договора, эта сумма бесспорно удерживается застройщиком при возврате денежных средств дольщику после расторжения договора по правилам настоящего пункта (т.е. без виновных действий застройщика и инициативе расторжения дольщика).

Данная сумма остается в распоряжении Застройщика в качестве компенсации расходов Застройщика, в том числе связанных с привлечением нового участника долевого строительства, рекламы, изъятием средств из процесса строительства и других последствий расторжения Договора.

7.4.1. Стороны договорились, что при одностороннем расторжении Дольщиком договора по правилам настоящего пункта, расторжение договора участия в долевом строительстве оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации. Дольщик **не имеет права** уклониться либо отказать от подписания соглашения о расторжении. Соглашение о расторжении настоящего договора с указанием Дольщиком реквизитов для возврата денежных средств, должно быть подписано Сторонами в течение 10 (десяти) дней с момента получения согласия Застройщика на расторжение договора по заявлению Дольщика.

7.4.2. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Дольщика по причинам, **не** связанным с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, при отказе Дольщика от обязательств по пункту 7.4.1. настоящего договора, Застройщик вправе потребовать штраф от Дольщика в размере 10 (десяти) % от цены настоящего Договора.

Дольщик обязан уплатить штраф в размере, оговоренном Сторонами в настоящем пункте договора в течение 3-х банковских дней с момента расторжения договора.

Требование об уплате штрафа является правом, **но** не обязанностью Застройщика.

7.5. При расторжении договора по правилам пункта 7.4. настоящего договора возврат Дольщику денежных средств Застройщиком проводится в течение 30-ти календарных дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении. В случае, если Дольщик отказывается от подписания соглашения о расторжении, возврат денежных средств застройщиком проводится не ранее подачи Дольщиком в Росреестр уведомления о расторжении, для чего последний предоставляет застройщику подтверждение подачи (направления уведомления о расторжении), а так же собственноручно в письменном виде прилагает к расписке о подаче уведомления в Росреестр банковские реквизиты для возврата денежных средств. Указанные мероприятия могут быть проведены поверенным Дольщика на основании нотариальной доверенности (заверенную нотариусом копию доверенности поверенный передает застройщику в составе документов на возврат денежных средств).

7.6. В случае расторжения настоящего Договора Дольщик утрачивает право на получение Объекта долевого строительства.

7.7. В случаях расторжения договора, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ, возврат денежных средств Дольщику в связи с прекращением действия настоящего договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ, **но в любом случае не ранее внесения записи в ЕГРП о расторжении настоящего договора.**

В связи с этим, Сторона, инициирующая расторжение, обязана предоставить выписку из ЕГРП с записью, внесенной уполномоченным органом, о расторжении настоящего договора.

7.8. Если в течение установленного законом срока выплаты Дольщику денежных средств Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты банковского счёта, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Дольщика в банке, с которого он ранее платил Застройщику денежные средства по настоящему договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит любого нотариуса по месту нахождения Застройщика, т.е. в депозит любого нотариуса в Санкт-Петербурге, о чём он будет обязан уведомить Дольщика письменно (расходы по зачислению несет Дольщик).

7.9. Если у Застройщика будут иметься сведения о том, что Дольщик ранее переводил денежные средства Застройщику с банковского счёта (за исключением аккредитива), а Дольщик в установленный законом срок письменно не обратился к Застройщику и не подтвердил, что готов получить денежные средства на указанный выше счёт, либо не укажет иной счёт, Застройщик вправе будет перечислить денежные средства на такой счёт Дольщика. При этом Дольщик будет нести риск неполучения денежных средств в случае закрытия счёта, а Застройщик не будет считаться нарушившим срок выплаты или возврата денежных средств, если внесёт их в депозит нотариуса при их возврате Застройщику с сообщением банка о закрытии счёта Дольщика, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней за днём возврата их на счёт Застройщика.

7.10. Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением 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. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

7.11. Застройщик не обязан осуществлять розыск Дольщика при смене места жительства. Поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Застройщика, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Дольщику почтовыми переводами или иными подобными способами, если Дольщик не является в офис Застройщика, и Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известен адрес проживания Дольщика.

7.12. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ в случаях:

7.12.1. при одновременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;

7.12.2. при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

7.13. В случае одностороннего отказа одной из Сторон настоящий договор считается **расторгнутым не ранее даты внесения записи о расторжении настоящего договора в ЕГРП.**

7.14. Расторжение настоящего договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением настоящего Договора.

8. Ответственность Сторон.

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему договору.

8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки, оговоренной в настоящем договоре. Обязанность доказывания причинения убытков лежит на стороне, предъявившей требование об их возмещении.

8.3. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.5 настоящего договора, Застройщик вправе взыскать с Дольщика средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и настоящему договору, а Дольщик обязан перечислить средства в течение 5 (пяти) дней с момента получения требования от Застройщика.

8.4. В случае нарушения Дольщиком установленных в Приложении № 3 к настоящему Договору сроков платежей, все внесенные в дальнейшем Дольщиком в счет оплаты цены Договора денежные средства в соответствии со ст. 319 Гражданского кодекса Российской Федерации идут, в первую очередь, на погашение издержек Застройщика на получение исполнения, затем – в счет уплаты неустойки за просрочку платежа, в оставшейся части – в счет погашения задолженности. Застройщик имеет право по своему усмотрению изменять очередность погашения денежных требований из Договора.

9. Обстоятельства непреодолимой силы.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения настоящего договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по настоящему договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

Стороны договорились относить к обстоятельствам непреодолимой силы принятие решений, постановлений, актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления влияющих на обязательства застройщика перед дольщиком; действия/бездействия учреждений органов власти РФ, субъектов РФ, местного самоуправления, уполномоченных на определенные действия органов; организационно-монополистов осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии своевременного обращения к ним Застройщика или его поверенных, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях. Извещение застройщиком размещается на официальном сайте по адресу <http://investorg.ru>

9.3. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны вправе расторгнуть настоящий договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений.

10. Дополнительные условия.

10.1. Обеспечение исполнения обязательства Застройщиком перед Дольщиком по передаче Квартиры в срок по настоящему Договору:

10.1.1. Обеспечением исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации настоящего договора у Дольщика (залогодержателя) считается находящийся в залоге земельный участок, на котором осуществляется непосредственное строительство Объекта, и строящийся на этом земельном участке Объект, в размере, пропорциональном размеру доли Объекта участия в долевом строительстве Дольщика.

С момента передачи Квартиры в порядке, предусмотренном настоящим Договором, залог, возникший на основании ч. 1 ст. 13 Федерального закона №214-ФЗ и Договора, **прекращается.**

10.1.2. Обеспечением исполнения обязательств Застройщика на основании ст. 15.2. Федерального закона №214-ФЗ с момента государственной регистрации настоящего договора является страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования. Подтверждением принятия на страхование ответственности Застройщика по настоящему Договору является выдача страховой организацией страхового полиса с указанием выгодоприобретателя – Дольщика по настоящему Договору.

Ответственность Застройщика в рамках страхования течет со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до момента передачи Дольщику Квартиры.

10.2. По окончании строительства Объекту и Квартире будут присвоены постоянный адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Бремя содержания (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов, а так же риск случайной гибели и/или порчи (повреждения) Квартиры переходят Дольщику на условиях п.4.3.3. настоящего Договора вне зависимости от того, проживает Дольщик в Квартире или нет.

10.4. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Дольщиком денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных настоящим договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Дольщику, если Акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный настоящим договором срок по вине Дольщика, в том числе ввиду несоблюдения последним срока приема,

установленного п. 4.3. настоящего договора и/или ввиду невнесения Дольщиком полной цены Договора в сроки, установленные настоящим договором.

10.5. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и/или проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса в городе Санкт-Петербурге, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Дольщик.

10.6. Руководствуясь положениями ч. 2, 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились о том, что:

С момента заключения настоящего договора и до подписания акта приемки-передачи Объекта долевого строительства, самостоятельное посещение Дольщиком Объекта – **запрещена**.

Посещение Объекта Дольщиком должно осуществляться исключительно в сопровождении представителя Застройщика и при полном соблюдении Дольщиком техники безопасности и пожарной безопасности на строительном объекте.

В случае нарушения Дольщиком положений настоящего пункта договора, **все риски и негативные последствия**, в том числе несчастные случаи, которые могут произойти с Дольщиком (и/или сопровождающими его лицами) при самовольном несанкционированном проникновении на Объект, являются зоной ответственности и виной Дольщика.

При нарушении Дольщиком настоящих условий о запрещении самостоятельного посещения Объекта строительства, Застройщик имеет право потребовать с Дольщика штраф в размере 50000 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждый выявленный случай.

Настоящим Дольщик подтверждает, что в момент подписания настоящего договора ознакомлен с Правилами посещения строительного объекта, в том числе с требованиями соблюдения техники безопасности и пожарной безопасности при посещении строительного объекта и полностью с ними согласен.

11. Заключительные положения.

11.1. Дольщик за счет собственных денежных средств осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, возможных изменений к нему, уступки права требования по настоящему договору, а также права собственности и любых иных связанных с настоящим договором регистрационных действий. Кроме этого, в случае необходимости совершения нотариальных действий в рамках взаимоотношений Сторон по настоящему Договору, оплату за выполнение таких действий осуществляет Дольщик.

11.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Дольщику, датой получения такого уведомления является:

11.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

11.2.1.1. день передачи уведомления Дольщику лично, либо его представителю под расписку;

11.2.1.2. день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении

11.2.2. Применительно к другим условиям настоящего договора днем получения уведомления Дольщиком является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, день его передачи Дольщику лично, либо его представителю под расписку, или седьмой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения, либо в день направления на электронную почту Дольщика по адресу, указанному в разделе 12 Договора, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов стороны, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору. Риск не уведомления несет Сторона, не исполнившая обязанность.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры.

В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего договора за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3.8., 3.9. настоящего договора.

11.5. Стороны пришли к обоюдному соглашению, что существенным изменением размера передаваемой Дольщику Квартиры является изменение общей площади Квартиры в любую сторону более чем на 8 % от общей приведенной площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к настоящему договору (пункт 3.10 настоящего договора).

Стороны договорились, что дополнительно к условиям, изложенным пунктами 3.7, 3.8, 11.4 настоящего договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Дольщиком изменения в Объекте и/или изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, и/или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации, в т.ч. в части исключения не отапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) из состава Квартиры, замены одних не отапливаемых помещений другими.

11.6. Дольщик информирован, что в отношении земельного участка, указанного в разделе 1 настоящего договора, имеется залог перед третьими лицами и об условиях залога земельного участка.

Дольщик дает свое согласие на залог земельного участка третьим лицам, в том числе и последующий залог в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по кредитным договорам с Банками, договорам участия в долевом строительстве, и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов долевого участия многоквартирного дома на земельном участке, указанном в разделе 1 настоящего договора.

Дольщик дает свое согласие на осуществление Застройщиком строительства иных объектов недвижимости в границах земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом, если такое строительство предусмотрено градостроительной документацией и на основании Разрешения (разрешений) на строительство данных объектов, а также на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Многоквартирного дома, других (другого) земельных участков под строительство иных объектов, в том числе объектов недвижимости (жилые дома, автостоянки), объектов инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, не относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, и/или в целях ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), на внесение изменений в государственный кадастр недвижимости, и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки.

11.7. На момент заключения настоящего договора Застройщиком не заключен договор участия в долевом строительстве с другим лицом, кроме Дольщика, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Квартиру по настоящему договору.

11.8. Стороны пришли к обоюдному согласию о договорной подсудности разрешения споров по настоящему договору. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего договора и/или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются Сторонами в Смольнинский районный суд города Санкт-Петербурга, расположенный по адресу: 191144, г. Санкт-Петербург, ул. Моисеенко, д. 2а, судебный участок № 208 Санкт-Петербурга. Данное условие не ограничивает право потребителя на обращение в суд по правилам договорной подсудности, согласованной в индивидуальном порядке сторонами при подписании (заключении) настоящего договора.

Досудебный порядок рассмотрения спора обязателен. Срок рассмотрения претензий – в течение 30 (Тридцати) дней с момента направления Стороной.

11.9. Дольщик дает свое принципиальное согласие на изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в разделе 1 Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на раздел земельного участка, его межевание и совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях.

11.10. Настоящим Дольщик удостоверяет, что на момент подписания настоящего договора ему были представлены для ознакомления все документы, предусмотренные частями 2, 3 ст. 20 Федерального закона №214-ФЗ.

Дольщик подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией и изменениями к ней настоящего Объекта строительства.

Дольщик подтверждает, что ему известны все сведения и характеристики, изложенные Застройщиком в проектной декларации и изменениях к ней на Объект согласно проектной документации, и Дольщик выражает свое согласие с ними.

Дольщик подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора, ему известно, что проектом предусмотрена установка на крыше Объекта с лицевой стороны фасада стационарной, не демонтируемой конструкции «ИНВЕСТТОРГ» и Дольщик выражает свое полное согласие с установкой и постоянным нахождением указанной конструкции на фасаде дома.

Застройщиком доведены до сведения Дольщика правила страхования, в которых содержатся их условия, сведения о страховой организации (страховщике), который осуществляет страхование гражданской ответственности застройщика по настоящему договору.

Дольщику известно, что Застройщиком заключен договор страхования ответственности со страховщиком за неисполнение обязательств по передаче квартиры Дольщику в исполнение настоящего Договора.

Дольщиком в момент подписания настоящего договора получен страховой полис с указанием реквизитов выгодоприобретателя Дольщика.

Дольщик подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Объекта иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

Дольщик подтверждает, что ему разъяснены положения пунктов 2.4, 2.5., 3.7-3.10, 4.1.3., 4.1.11., 4.3.1, 4.3.5., 7.2., 7.4., 10.6, 11.6., 11.8., положения пунктов ему понятны, им согласованы, приняты добровольно, не под принуждением.

11.11. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительность остальных его условий и положений. Оспоримость одного или нескольких условий настоящего договора влечет за собой оспоримость договора в целом. Сторона, из поведения которой явствует ее воля сохранить силу сделки, не вправе оспаривать сделку по основанию, о котором эта сторона знала или должна была знать при проявлении ее воли.

11.12. После подписания настоящего Договора все предыдущие переговоры, переписка и договоренности по нему и в отношении него теряют свою силу.

11.13. Договор составлен в трех экземплярах:

один экземпляр для Застройщика, один для Дольщика, один в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

**Настоящий договор участия в долевом строительстве может изменяться сторонами в зависимости от того, на каких условиях Дольщик планирует участие в строительстве (с привлечением материнского капитала, на условиях кредитования (ипотеки), военной ипотеки и т.д.)*

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик

**Общество с ограниченной ответственностью
«Инвестторг 6-3»**

Адрес регистрации ЮЛ: 192007, Санкт-Петербург,

ул. Днепропетровская, д. 65, лит. Б, пом. 4-Н

Тел/факс (812) 329-44-37

e-mail: investtorg6-3@yandex.ru

ОГРН 1167847451089 / ИНН 7816343870 / КПП 781601001

р/с 40702810800001001365

в АО Банк «Объединенный капитал»

к/с 30101810900000000826

БИК 044030826

ОКПО 05676541

ОКАТО 40296561000

Дольщик

**Гражданка (-н) Российской Федерации
Ф.И.О.**

Паспортные данные

адрес регистрации: ____

адрес для направления корреспонденции: ____

тел. ____

e-mail: ____

Генеральный директор

_____ А.И. Новгородская

_____/_____/

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
	Площадь комнаты (м ²)	
	Площадь кухни (м ²)	
	Площадь помещений вспомогательного использования (м ²)	
3.	Этаж	
4.	Секция	
5.	Проектная площадь, включающая площади балконов и/или лоджий (общая приведенная)	
6.	Общая площадь (ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	
7.	Площадь балконов (с коэффициентом 0,3) и/или лоджий (с коэффициентом 0,5)	
8.	В строительных осях	
9.	Назначение помещения	жилое
10.	Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Стеновые блоки, монолитный железобетон
11.	Класс энергоэффективности, сейсмостойкости	V++ не определяется

Квартира будет передана с выполнением следующих работ:

Внутренняя отделка: Установка оконных и балконных блоков из ПВХ; Установка металлической двери; Устройство цементно-песчаной стяжки (за исключением балкона и/или лоджии); Гидроизоляции в санузлах.

Инженерное оборудование

Электрическая разводка по квартире согласно проекту с установкой электросчетчика; Установка розеток и выключателей; Установка стояков холодного водоснабжения, запорного крана, счетчика учета расхода холодной воды; Установка стояков горячего водоснабжения, запорного крана, счетчика учета расхода горячей воды; Установка электрополотенцесушителей отечественного производства (передаются в момент приемки дольщиком); Установка стояков канализации; Установка радиаторов со скрытой подводкой трубопроводов и регулирующей арматуры, установка счетчиков расхода воды на этаже в коллекторном шкафу; Установка радиорозетки; Установка датчика системы автоматики противопожарной защиты; Установка электрического звонка; Телефон – разводка до этажных щитков; Телевидение – разводка до этажных щитков; Домофон – до этажного щита без разводки по квартире.

Квартира будет передана без выполнения следующих работ:

Внутренняя отделка: Без приобретения и установки межкомнатных дверей; Без устройства откосов окон, дверей; Без приобретения и установки подоконников; Без штукатурки и шпаклевки стен, потолков; Без приобретения и оклейки стен обоями; Без малярных работ; Без устройства чистовых полов.

Инженерное оборудование: Без трубных разводов в санузле и кухне; Без приобретения и установки сантехоборудования; Без приобретения и установки электрической плиты; Без ввода в квартиру телефона, телевидения, интернета, домофона; Без гидроизоляции балконов и лоджий.

Характеристики объекта долевого строительства указаны в соответствии с проектной документацией. Характеристики объекта долевого строительства могут быть изменены в случае внесения изменений в проектную документацию в установленном порядке.

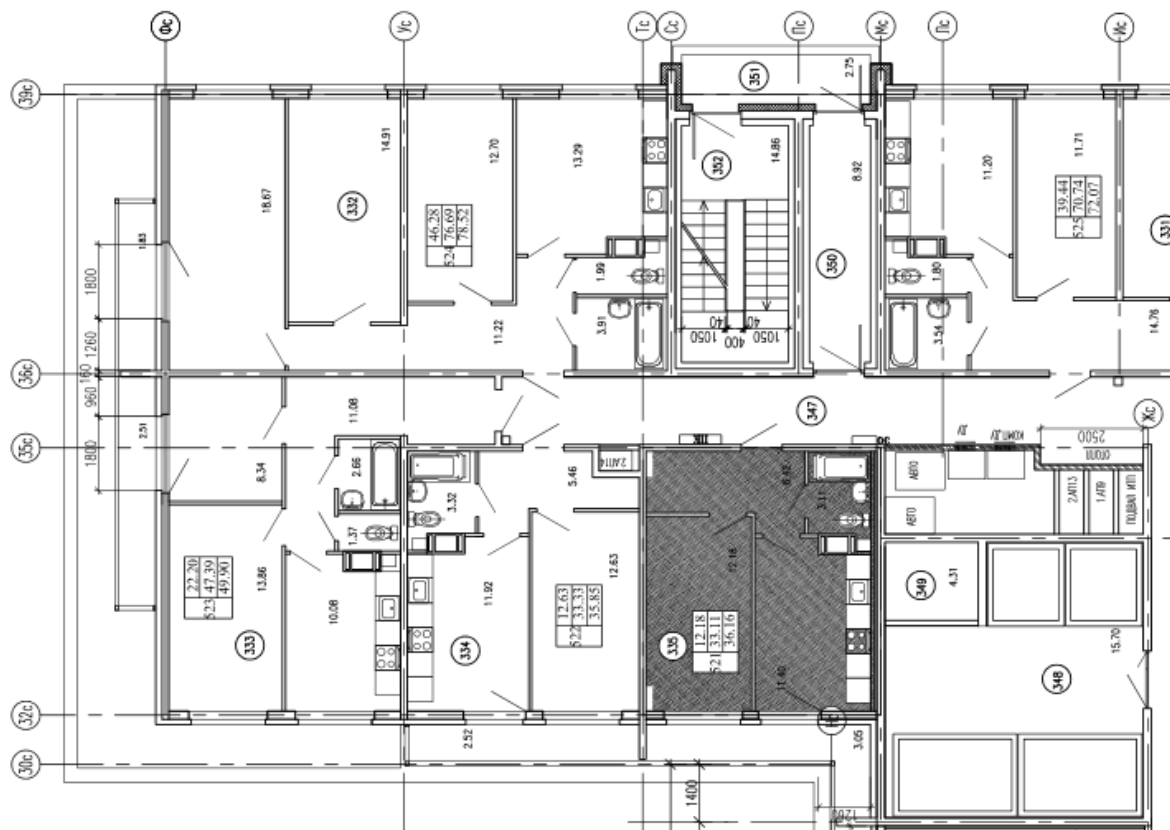
Стороны пришли к соглашению, что описание отделки, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «материалы») являются примерными.

Застройщик имеет право использовать как указанные материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий настоящего договора.

Настоящее приложение является неотъемлемой частью Договора.

<p>Застройщик Генеральный директор</p> <p>_____/А.И. Новгородская/</p>	<p>Дольщик</p> <p>_____/_____/_____</p>
--	--

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на плане этажа Объекта



Общая приведенная площадь (с учетом балконов, лоджий с коэффициентом) - ___ м²

Месторасположение Квартиры:

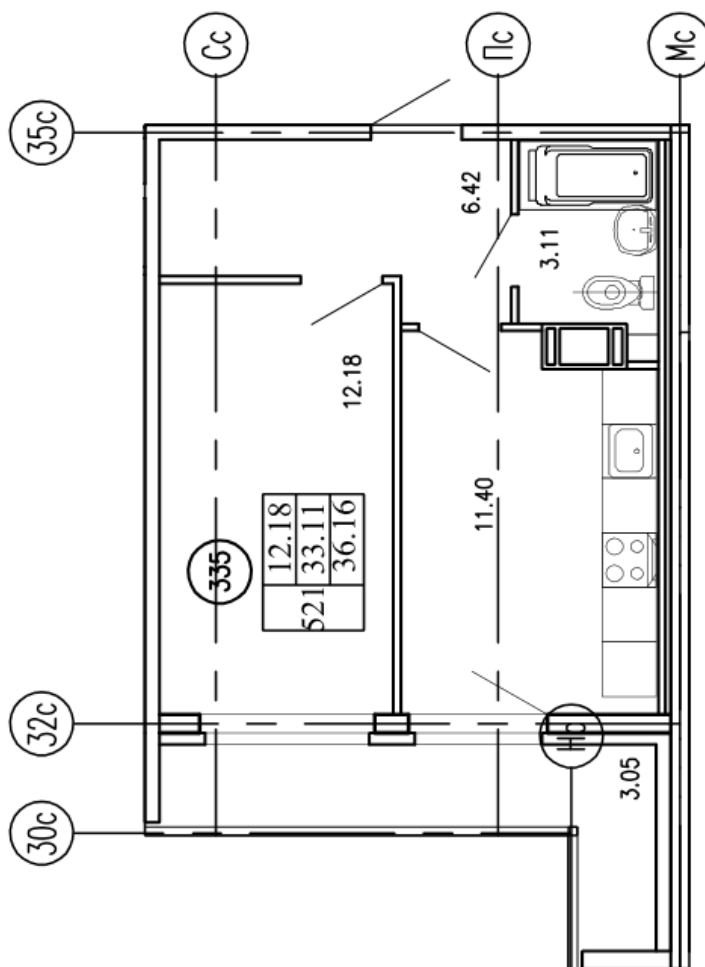
Подъезд - ___

Этаж - ___ (___ секция)

Строительные оси (на период возведения объекта): ___

Строительный номер квартиры: № ___

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ)
с указанием расположения по отношению друг к другу частей
помещения в соответствии с проектной документацией



Настоящее приложение является неотъемлемой частью Договора.

<p>Застройщик Генеральный директор</p> <p>_____ /А. И. Новгородская/</p>	<p>Дольщик</p> <p>_____ / _____ /</p>
--	--

ЦЕНА ДОГОВОРА И ГРАФИК ОПЛАТЫ

1. Согласно п. 3.1. Договора Д/К1/___-___-___ от «___» ___ 2017 г. настоящего участия в долевом строительстве цена составляет ___ (___) рублей 00 копеек, НДС не облагается.
2. Сторонами согласован следующий график оплаты цены Договора:

№ платежа	Сумма платежа (руб.)	Срок оплаты
		до ___ года

3. Стороны договорились, что расчетная цена одного квадратного метра (общей площади, а так же балкона/лоджии) составляет ___ (___) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Настоящее приложение является неотъемлемой частью Договора.

Застройщик Генеральный директор _____/А.И. Новгородская/	Дольщик _____/_____/
--	------------------------------------