

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве № 10.22/_____

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Арсенал-10», зарегистрировано 11.11.2014 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Всеволожскому району Ленинградской области, свидетельство о государственной регистрации серия 47 №003248491, ОГРН: 1144703003851, ИНН: 4703142292, КПП: 470301001, адрес: 188660, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское с.п., п. Бугры, ул. Английская, дом 6, пом. 17Н, офис 1, в лице Роговой Марины Борисовны, действующей на основании Доверенности зарегистрированной в реестре за № 78/259-н/78-2019-4-9 от 22.10.2019 года, удостоверенной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга Сыщенко Юлией Григорьевной, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», и

Гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», а при совместном упоминании – «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, объекты инженерного обеспечения (корпус 22,23), количество этажей: 13, **корпус 22** (1 этап), по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры** (далее – Объект), общей площадью 36 227,32 кв.м., и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок, установленный настоящим договором, передать Участнику долевого строительства следующее жилое помещение в Объекте: _____ **комнатная** квартира, расположенная в **строительных осях**: _____, на **-ом** этаже в **-ой** секции Объекта, тип _____, имеющая условный № _____, (далее – Квартира), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену в порядке и на условиях настоящего договора и принять указанную Квартиру с оформлением соответствующих документов.

Технические характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией:

- приведенная площадь квартиры – _____ м² (под приведенной площадью квартиры понимается сумма общей площади квартиры и произведения реальной площади балкона, лоджии, полулоджии, террасы на понижающий коэффициент, который составляет 0,5 – для лоджии; 0,3 – для балкона и террасы; 0,35 – для полулоджии).

- Жилая площадь: _____ м², в том числе площадь комнаты-1 _____ м², комнаты-2 _____ м² и комнаты-3 _____ м²

- Нежилая площадь: _____ м², в том числе коридор- _____ м², санузел _____ м², площадь кухни: _____ м², гардероб – _____ м²

- Площадь лоджии / балкона / террасы: _____ м²

Квартира передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих работ:

ЕСЛИ КВАРТИРА С ОТДЕЛКОЙ:

- окна жилой части дома – металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом;
- стены наружные и каркас объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- потолок – монолитный (выполнена шпатлевка, покраска);
- материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности – В+(высокий+);
- сейсмостойкость – 5 баллов (СП 14.13330-2014 и ОСР-2015);
- выполнена разводка сантехнических труб в санузле;
- выполнена разводка труб теплоснабжения, установлены радиаторы отопления;
- выполнена разводка электроснабжения по квартире;
- установлены в МОПах счетчики электроснабжения;
- установлены приточные воздушные клапаны в окнах (типа airbox);
- установлены розетки, выключатели, клеммная коробка для подключения эл. плиты;
- установлены лампочки освещения в патронах;
- установлен звонок в прихожей (без кабеля, на батарейках);
- установлен эл.полотенцесушитель;
- установлено зеркало с подсветкой;
- установлены вент. решетки на вентблоках;
- установлены вентиляторы с обратным клапаном в студиях в санузлах и комнате;
- установлены вентиляторы с обратным клапаном в квартирах последнего этажа в санузлах и кухне;
- установка наличников, оконных откосов;
- установлены счетчики холодной и горячей воды;
- произведена стяжка пола и гидроизоляция в санузлах;
- произведена стяжка пола в комнатах и на кухне с прихожей;
- произведена стяжка пола на балконе/лоджии;
- произведена укладка напольной плитки на балконе/лоджии;
- произведена оклейка стен обоями;
- произведен настил ламината в комнатах ;

- произведена укладка напольной плитки в коридоре и кухне (для квартир студий и квартир с европланировкой, где площадь кухни больше площади комнаты: произведена укладка напольной плитки в коридоре и в кухонной зоне (согласно Приложению №1);
- установлены теплые полы в совмещенном сан.узле;
- установлены теплые полы в отдельных ваннных комнатах;
- установлены теплы полы на кухне в зоне укладки кафельной плитки;
- произведена установка унитаза и раковины (если предусмотрено проектом) в санузле;
- произведена установка ванны или душевой кабины (согласно проекту)
- произведена установка смесителей, сифонов в ванной;
- произведена установка межкомнатных дверей (за исключением двери в кухню);
- произведена установка дверей в с/у;
- произведена укладка напольной плитки в с/у;
- произведена облицовка стен в с/у кафельной плиткой;
- произведена установка подоконников и плинтусов;
- выполнено «холодное» остекление балкона (если предусмотрен проектом);
- установлена входная металлическая дверь.

По взаимной договоренности сторон в Квартире не проводятся следующие работы:

- гидроизоляция балконов и лоджий;
- приобретение и установка двери в кухню;
- приобретение и установка первичного устройства внутриквартирного пожаротушения на ранней стадии;
- приобретение и установка автономных дымовых пожарных извещателей;
- приобретение и установка электроплиты;
- установка водорозетки и выпуска канализации для подключения стиральной машины;
- установка радиоточки.

ЕСЛИ КВАРТИРА БЕЗ ОТДЕЛКИ:

- окна жилой части дома – металлопластиковые стеклопакеты;
- стены наружные и каркас объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности – В+;
- сейсмостойкость – до 5 баллов (СП 14.13330-2014 и ОСР-2015);
- потолок – монолитный (выполнена штукатурка шпатлевка, покраска);
- выполнена разводка труб теплоснабжения, установлены радиаторы отопления;
- выполнена разводка электроснабжения по квартире;
- установлены в МОПах счетчики электроснабжения;
- установлены счетчики холодной и горячей воды;
- произведена стяжка пола;
- выполнена гидроизоляция пола в санузлах;
- произведена установка подоконников и откосов;
- выполнено «холодное» остекление балкона (если предусмотрен проектом);
- установлена входная металлическая дверь;
- стены оштукатурены, выполнено шпатлевание (кроме стен в с/у), ошкуривание;
- оконечные устройства электроснабжения;
- установлены приточные воздушные клапаны в окнах (типа airbox);
- установлены вент. решетки на вентблоках;
- установлены вентиляторы с обратным клапаном в студиях в санузлах и комнате;
- установлены вентиляторы с обратным клапаном в квартирах последнего этажа в санузлах и кухне.

По взаимной договоренности сторон в Квартире не проводятся следующие работы:

- гидроизоляция балконов и лоджий;
- приобретение и установка первичного устройства внутриквартирного пожаротушения на ранней стадии;
- приобретение и установка автономных дымовых пожарных извещателей;
- приобретение и установка электроплиты;
- установка радиоточки.

1.2. Местоположение Квартиры отражено на плане, который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №1). План квартиры, содержащийся в Приложении №1, обуславливает расположение квартиры относительно Объекта, других помещений на этаже, а так же расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас). Расположение дверных и оконных проемов, укладка напольной плитки, теплого пола, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение, форма и размеры, могут быть

уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Состав инженерного и иного оборудования в Квартире отражается в пункте 1.1 настоящего Договора.

1.3. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым № 47:07:0713003:1177, площадью 19 729 кв.м., принадлежащем Застройщику на праве общей долевой собственности № 47:07:0713003:1177-47/057/2021-7 от 04.05.2021 года, зарегистрированном на основании Договора купли-продажи 30297/288294 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок от «29» апреля 2021 года; праве общей долевой собственности № 47:07:0713003:1177-47/057/2021-5 от 04.05.2021 года, зарегистрированном на основании Договора купли-продажи 141672/288294 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок от «29» апреля 2021 года; праве общей долевой собственности № 47:07:0713003:1177-47/095/2021-9 от 06.05.2021 года, зарегистрированном на основании Договора купли-продажи 116325/288294 долей в праве общей долевой собственности на земельный участок от «29» апреля 2021 года; разрешение на строительство №47-RU47504302-097К-2018, выданное «20» июня 2018 года Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, решение о внесении изменений в разрешение на строительство в связи с внесением изменений в проектную документацию, выданное 05.04.2021 года Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области

1.4. Ориентировочный срок окончания строительства Объекта: **не позднее «20» июня 2023 года.**

1.5. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет. Течение гарантийного срока начинается с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта (в том числе переустройств, перепланировок), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований к процессу эксплуатации систем вентиляции, отопления, водоснабжения, канализования Участником долевого строительства или иными собственниками жилых помещений в многоквартирном доме.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2. Цена договора

2.1. Цена настоящего договора составляет _____ (НДС не облагается), исходя из стоимости одного квадратного метра приведенной площади Квартиры равной _____.

2.2. Оплата цены настоящего Договора осуществляется Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет-эскроу в Банке ВТБ (ПАО) (далее – Эскроу-агент).

2.2.1. Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила)

2.2.2. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

2.2.3. Банк эскроу-агент: Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 119144, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, д.11, лит.А, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 3010181070000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

2.2.4. Счет-эскроу открывается Участником долевого строительства на следующих условиях:

- Срок условного депонирования: до «30» июня 2024 года.

- Банковский счет Бенефициара: Р/с 40702810637000007295 в Филиал ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, к/с 3010181020000000704, БИК 044030704

Документы, подлежащие предоставлению Застройщиком Эскроу-агенту, для получения денежных средств со счета эскроу:

- копия разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.2.5. Денежные средства на счет-эскроу вносятся Участником долевого строительства посредством покрытого безотзывного аккредитива, который Участник долевого строительства обязуется открыть в течение 3 (Трех) рабочих дней в ВТБ (ПАО), на следующих условиях:

Платательщик: _____

Банк эмитент: ВТБ (ПАО)

Исполняющий банк: ВТБ (ПАО)

Сумма аккредитива: _____ (НДС не облагается)

Условия оплаты: без акцепта;

Срок действия аккредитива: 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия. Аккредитив может быть продлен один раз на срок не более 60 (шестидесяти) календарных дней;

Аккредитив исполняется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства у Эскроу-агента в соответствии с настоящим пунктом Договора.

Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Банка уведомления об открытии аккредитива в адрес Получателя/Застройщика.

Допускается внесение изменений в условия ранее открытого аккредитива. При этом изменения перечня документов, необходимых к представлению получателем, суммы аккредитива, наименования сторон по аккредитиву невозможно.

Досрочное закрытие аккредитива возможно только на основании отзыва Плательщика при предоставлении заявления Плательщика и письменного согласия Застройщика.

Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива и настоящим Договором.

Оплата по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится путем перечисления денежных средств на текущий счет-эскроу, открытый в соответствии с настоящим пунктом Договора, против предоставления в Исполняющий банк Застройщиком, или иным лицом, уполномоченным Застройщиком, следующих документов:

- Нотариально заверенной копии/оригинала/ксерокопия зарегистрированного в установленном порядке настоящего Договора, в том числе зарегистрированного в электронном виде в соответствии с действующим законодательством.

Все связанные с аккредитивом банковские комиссии, в том числе за открытие аккредитива, оплачивает Участник долевого строительства. Днем открытия аккредитива считается дата открытия аккредитива Банком, указанная в самом аккредитиве.

Стороны вправе согласовать иные вопросы, связанные с расчетами по аккредитиву, в отдельном соглашении. Оплата Цены Договора осуществляется не ранее даты заключения Договора. Перечисление денежных средств на счет-эскроу с аккредитива осуществляется в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения (государственной регистрации) Договора в пределах срока действия аккредитива.

Если денежные средства с аккредитива не будут перечислены на счет эскроу, по причинам, вызванным действиями / бездействиями Участника долевого строительства, либо в случае приостановки государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п.2.2.5 Договора в течении 5 (пяти) дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, денежные средства не будут перечислены с аккредитива на счет-эскроу до закрытия аккредитива, хотя Застройщик будет иметь такую возможность, Участник долевого строительства не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части цены Договора. При этом Участник долевого строительства будет обязан уплатить ее в течении 5 (пяти) дней по истечении срока действия аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течении 5 (пяти) дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник долевого строительства будет считаться нарушившим срок платежа.

В случае отказа государственных регистрирующих органов в регистрации Договора Участник долевого строительства имеет право продлить срок действия аккредитива.

В случае отказа государственных регистрирующих органов в регистрации Договора по любым причинам, при отсутствии продления срока действия аккредитива, денежные средства, размещенные Участником долевого строительства на аккредитиве, не позднее дня закрытия аккредитива подлежат возврату на счет Участника долевого строительства, с которого были списаны (перечислены) денежные средства в счет покрытия по аккредитиву.

В случае, если основания, послужившие причиной отказа в государственной регистрации Договора не будут устранены, и Договор не будет зарегистрирован в течение срока действия аккредитива, Договор считается незаключенным.

Положения настоящего пункта Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения настоящего пункта Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации 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 ГК РФ.

По предоставлении Застройщиком предусмотренных Договором документов Эскроу-агент перечисляет денежные средства Застройщику по реквизитам, указанным в настоящем пункте Договора

2.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу.

2.4. Все денежные расчеты, связанные с возвратом денежных средств Участнику долевого строительства, осуществляются Застройщиком только в безналичной форме.

2.5. В соответствии с положениями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, денежные средства в счет оплаты цены настоящего Договора должны быть внесены Участником долевого строительства на эскроу-счет до ввода объекта в эксплуатацию.

В связи с вышеизложенными положениями действующего законодательства, в случае не поступления денежных средств в счет оплаты цены настоящего Договора на эскроу-счет до ввода Объекта в эксплуатацию, Участник долевого строительства обязуется внести указанные денежные средства на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 8 настоящего Договора, после ввода объекта в эксплуатацию.

3. Обязанности сторон

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Построить (создать) Объект в предусмотренный настоящим договором срок и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства обусловленной настоящим договором цены передать Квартиру Участнику долевого строительства.

3.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Объекта.

3.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.1.4. Уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи по адресу, указанному в настоящем договоре. Последующие уведомления по соглашению Сторон направляются Участнику долевого строительства Застройщиком любым из способов, на усмотрение Застройщика:

- ценное письмо с описью вложения
- телеграммой
- письмом с отправкой через курьерскую службу.

3.1.5. Передать Квартиру Участнику долевого строительства **в срок не позднее «30» июня 2024 года.**

3.1.6. Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом приемка-передача Квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в п. 3.2.2. настоящего договора. При уклонении Участника долевого строительства от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п. 3.2.4 настоящего договора.

3.1.7. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

3.2. Участник долевого строительства обязан:

3.2.1. Уплатить цену настоящего Договора в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.2. Приступить к принятию от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры в дату и время указанные в уведомлении. Если дата и время приемки квартиры не указана в уведомлении, приступить к принятию квартиры от Застройщика в течение 3 (Трёх) рабочих дней со дня получения уведомления от Застройщика, при условии отсутствия в ней дефектов и/или недоделок, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования и ухудшают её качество. Данные недоделки и/или дефекты оформляются Сторонами актом о несоответствии.

3.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Участнику долевого строительства Квартиру до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств, предусмотренных настоящим договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

3.2.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры по Акту приема-передачи в срок, установленный в п. 3.2.2. настоящего договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры при отсутствии в ней дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте о несоответствии, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Участнику долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта. Данный акт составляется через 1 день после получения подтверждения сведений о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от получения или при отсутствии Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.2.5. В случае обнаружения дефектов и/или недоделок при осмотре Квартиры, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного договором использования, Стороны составляют Акт о несоответствии. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в течение 3 (Трёх) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

3.2.6. Уплатить Застройщику предусмотренные настоящим договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.2.7. Предусмотреть на сети хозяйственно-питьевого водопровода отдельный кран для присоединения шланга (рукава) в целях возможности его использования в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения на ранней стадии. Шланг должен обеспечивать возможность подачи воды в любую точку квартиры с учетом длины струи 3 м, быть длиной не менее 15 м, диаметром 19 мм и оборудован распылителем.

3.2.8. Не производить переустановку узлов (приборов) учета.

3.2.9. В целях энергосбережения установить радиаторные термостаты типа RVM, Danfoss в каждом помещении.

3.2.10. Не наращивать мощность приборов отопления.

3.2.11. Не нарушать целостность системы горячего водоснабжения, в частности не делать теплые полы в помещении с использованием ГВС.

3.2.12. Не проводить демонтажных работ в отношении несущих монолитных перекрытий (стен) помещения, межкомнатных перегородок, вентиляционных блоков и иных конструкций квартиры, без соответствующих разрешений и согласований.

3.2.13. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

3.2.14. При изменении адреса для уведомлений указанного в п. 8 Договора известить Застройщика в письменной форме о происшедших изменениях и сообщить новые данные в течение 7 (семи) дней. Адрес уведомления

считается измененным только в случае внесения изменений в Договор путем заключения дополнительного соглашения. В ином случае Застройщик считается надлежащим образом исполнившим обязательство в части почтовых отправлений по известному ему адресу.

3.2.15. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего договора передать Застройщику полный пакет документов необходимый для государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе доверенность на уполномоченных представителей.

Согласно статье 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Не предоставление Участником долевого строительства настоящих документов в срок понимается Застройщиком как односторонний отказ Участника долевого строительства от заключения настоящего Договора, в связи с чем Участник долевого строительства теряет право на получение Квартиры, а Застройщик имеет право выставить Квартиру на продажу.

4. Параметры Квартиры

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

4.2. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации.

4.3. Изменения и отклонения, изложенные в п. 4.1. и п. 4.2. настоящего договора признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего договора.

4.4. Застройщиком не могут быть приняты обмеры заказанные Участником долевого строительства самостоятельно после произведения чистовой отделки в Квартире, как достоверные.

4.5. Существенным изменением размера передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры Стороны определяют изменение приведенной площади Квартиры более чем на 5% (пять процентов) от приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего договора.

4.6. В случае если Квартира построена (создана) с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.7. Не является существенным нарушением требований к качеству Квартиры замена Застройщиком материалов и оборудования (далее - Изделия), определенных в п. 1.1. настоящего договора, если такая замена вызвана изменением модельного ряда компании, производящей такие Изделия, невозможностью производителя (поставщика) поставить Изделия в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Квартиру, при этом устанавливаемые взамен Изделия не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам Изделий, указанных в п. 1.1. настоящего договора.

4.8. Дополнительно к условиям, изложенным в п. 4.1.-4.7. настоящего договора, в рамках настоящего договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, самого Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и негосударственными организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. К таким изменениям так же относится этажность объекта.

4.9. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства не вправе проводить какие-либо работы в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Настоящий договор не предусматривает дополнительных случаев ответственности Застройщика перед Участником долевого строительства, в дополнение к тем, которые установлены действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, эпидемия, пандемия, введения режима повышенной готовности и (или) режима чрезвычайной ситуации субъектами РФ, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, а также бездействие организаций, осуществляющих инженерное обеспечение Объекта, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему договору.

5.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств Застройщика по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

6. Расторжение договора

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае расторжения настоящего договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры. При этом Эскроу-агент возвращает Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства в счет оплаты цены настоящего договора в порядке, предусмотренном п. 8 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

6.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Иных случаев дающих Участнику долевого строительства право на односторонний отказ от договора участия в долевом строительстве, настоящий договор не предусматривает.

6.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации в случае:

- просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца при единовременной оплате;
- систематического нарушения Участником долевого строительства 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 при оплате путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

6.5. По соглашению Сторон при одностороннем отказе (расторжении) Участника долевого строительства от настоящего договора, при отсутствии вины Застройщика, Участник долевого строительства возмещает Застройщику фактически понесенные расходы, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору в размере 10% от цены настоящего договора.

6.6. В случае расторжения настоящего Договора после перечисления денежных средств Эскроу-агентом Застройщику, Застройщик производит возврат денежных средств Участнику долевого строительства в сроки и порядке, определенном 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». Застройщик имеет право не осуществлять Участнику долевого строительства какие-либо выплаты по настоящему договору до получения письменного заявления Участника долевого строительства со всеми реквизитами счета Участника долевого строительства, необходимыми для осуществления платежа. В случае не предоставления данных реквизитов денежные средства перечисляются на депозит нотариуса по юридическому адресу Застройщика и все расходы по перечислению денежных средств несет Участник долевого строительства, данные расходы могут быть удержаны Застройщиком из стоимости договора.

7. Особые условия

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав (требований) по настоящему договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

7.2. Денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в счет оплаты цены настоящего договора, и иные активы, приобретенные за счет этих денежных средств, оставшиеся в распоряжении Застройщика после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, осуществления расходов, необходимых для завершения инвестиционного проекта в целом и исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору, являются вознаграждением Застройщика.

7.3. Участник долевого строительства осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и его возможных изменений за свой счет.

7.4. Участник долевого строительства осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Квартиру за свой счет.

7.5. Применительно к условиям п. 3.2.2 настоящего договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является:

- день его передачи Участнику долевого строительства лично;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи соответствующего оператора, если уведомление отправлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

7.6. Если уведомление было направлено/передано Участнику долевого строительства несколькими способами, то днем получения такого уведомления Участником долевого строительства будет являться наиболее ранняя дата его получения.

7.7. Применительно к другим условиям настоящего договора днем получения уведомления Участника долевого строительства является, если иное в императивном (обязательном) порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, день его передачи Участнику долевого строительства лично (или его представителю под расписку) либо десятый день со дня отправки уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Участника долевого строительства, указанный в настоящем договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

7.8. До регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, этой Квартире и адресу Объекта, по которому ведется его строительство, будут присвоены номер и милицейский адрес в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.9. Срок окончания строительства Объекта, указанный в п. 1.4. настоящего Договора, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Квартиры, определенный в п. 3.1.6 настоящего договора, остается неизменным.

7.10. В случае необходимости совершения нотариальных действий в рамках взаимоотношений Сторон по настоящему договору, затраты на выполнение таких действий осуществляет Участник долевого строительства.

7.11. Все споры, возникшие между сторонами в рамках настоящего договора по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров, споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

7.12. Затраты по эксплуатации и обслуживанию своей доли жилья оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ по тарифам, установленным органами местного самоуправления. Оплата производится путем перечисления денежных средств согласно выставленным квитанциям.

7.13. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

7.14. Застройщик гарантирует, что в период действия настоящего договора им не будет заключен договор (соглашение) с третьими лицами, предусматривающий право на получение от Застройщика Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего договора.

7.15. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего договора, Квартира, указанная в п. 1.1. настоящего договора не принадлежит третьим лицам, не отчуждена, в залог не передана, в споре или под арестом не состоит.

7.16. На данном участке (кадастровый номер 47:07:0713003:1177) будут построены два корпуса многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями, объекты инженерного обеспечения (корпус 22,23).

7.17. По взаимной договоренности сторон не осуществляется приобретение и установка малых архитектурных форм на прилегающей к дому территории.

7.18. До заключения договора управления многоквартирным домом между Участником долевого строительства Управляющей организацией, в соответствии с частью 13 ст. 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (ст. 161 ЖК РФ).

7.19. При регистрации права собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей собственности на общее имущество в Объекте.

В соответствии с пунктом 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

7.20. К общему имуществу, **не относятся** встроенные помещения коммерческого назначения, помещения индивидуального пользования (кладовые), подземные автостоянки (автостоянки закрытого типа), наземные автостоянки (паркинги) расположенные рядом с многоквартирным домом и/или на одном с ним земельном участке.

7.21. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.3. Договора, могут быть изменены (в том числе, из земельного участка могут быть образованы иные земельные участки путем раздела, объединения, выдела, перераспределения) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома.

7.22. Настоящим Участник долевого строительства даёт свое согласие на последующее (до и (или) после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика, собственника земельного участка границ земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора.

Участник долевого строительства даёт согласие на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и (или) другими, привлеченными ими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства даёт свое согласие на уточнение границ земельного участка и(или) изменение площади земельного участка и(или) изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

7.23. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иного (иных) земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора и(или) выдел из земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на

кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.

7.24. На основании ст. 345 Гражданского кодекса РФ Участник долевого строительства при подписании настоящего Договора дает свое согласие на изменение предмета залога, в случаях изменения характеристик земельного участка, указанных в п.п. 7.22.-7.24. Договора.

Участник долевого строительства также подтверждает свое согласие на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в единый государственный реестр недвижимости. При этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

7.25. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иного (иных) земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, залог в обеспечение обязательств Застройщика распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора.

7.26. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иного (иных) земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, залог вновь образованного земельного участка, на котором Многоквартирный дом располагаться не будет, прекращается с даты государственной регистрации права собственности собственника такого земельного участка на вновь образованный земельный участок. Указанное изменение предмета залога не требует подписания дополнительного соглашения к Договору. Застройщик вправе подать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимость, соответствующее одностороннее заявление о прекращении залога на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства даёт свое согласие Застройщику на прекращение залога права собственности вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства даёт свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, в котором расположена Квартира. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства даёт свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, в котором расположена Квартира, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение, в том числе отчуждение любым лицам, или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом. В случае приобретения Объекта с использованием кредитных средств банка, настоящим Банк, предоставивший кредит Участнику долевого строительства, уведомлен о возможном изменении предмета залога и заложенного земельного участка в связи с изменением границ земельного участка, образованием иного земельного участка. Согласия Банка, предоставившего кредит Участнику долевого строительства, на прекращение залога на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, а также на отчуждение Застройщиком такого вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, не требуется.

7.27. В случае, если регистрирующим органом будет затребовано отдельное согласие Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие на совершение действий, предусмотренных в п.п. 7.22.-7.27. настоящего Договора в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения письменного запроса.

7.28. Все, что не предусмотрено условиями настоящего договора, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

7.29. Настоящий договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.30. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, и один в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Арсенал-10»

Адрес: 188660, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское с.п., п. Бугры, ул.

Английская, дом 6, пом. 17Н, офис 1, ИНН: 4703142292, КПП: 470301001, ОГРН 1144703003851

Р/с 40702810637000007295 в Филиал ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге

к/с 3010181020000000704, БИК 044030704

Телефон (для связи) 320-0-320

Участник долевого строительства:

Гражданка (ин) РФ _____

Дата рождения: «00» ____ года, место рождения – гор. _____, пол – _____

Паспорт: _____, код подр. _____

Зарегистрирована по адресу: 000000, _____

Телефон (для связи): _____

ИНН _____

Адрес эл. почты: _____

9. ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Арсенал-10»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/ Роговая М.Б./
(по Доверенности № 78/259-н/78-2019-4-9 от 22.10.2019 года)
М.П.

_____/ _____/