

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве №11.3/___

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 2018г.

Акционерное общество «Арсенал – 1», зарегистрировано 15.04.2008 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 006967597, ОГРН: 1089847152911, ИНН: 7841385672, КПП: 470301001, адрес: 188661, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Мурино, бульвар Менделеева, дом 7, корпус 1, пом. 37-Н, в лице Роговой Марины Борисовны, 11.07.1981 года рождения, пол: женский, паспорт гражданина РФ 40 04 № 072735, выдан 44 отделом милиции Приморского района Санкт-Петербурга 04.06.2003 года, зарегистрированной в Санкт-Петербурге, ул. Маршала Новикова, дом 7, кв. 123, действующей на основании Доверенности зарегистрированной в реестре за № 78/259-н/78-2018-1-1208 от 16.03.2018 года, удостоверенной нотариусом 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) жилой 13-этажный многоквартирный дом со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным детским дошкольным учреждением, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом, пристроенной трансформаторной подстанцией, 3 этап строительства, по адресу: Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 29, (северо-западнее пересечения с Планерной улицей), (далее – объект), общей площадью 53 777,16 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, 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 стеклопакеты;
- стены наружные: несущие с внутренним слоем толщиной 250 мм из кирпича керамического пустотелого на цементно-песчаном растворе, утеплителя жесткой минераловатной плиты, лицевой кладки из кирпича керамического на цементно-песчаном растворе;
- потолок – монолитный (выполнена шпателька, покраска);
- материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности – В (высокий);
- сейсмостойкость - До 6 баллов (СП 14.13330.2011 и ОСП-97) в соответствии с СП 14.13330.2014
- выполнена разводка сантехнических труб в санузле;
- выполнена разводка труб теплоснабжения, установлены радиаторы отопления (трубы окрашены);
- выполнена разводка электроснабжения по квартире;
- установлены счетчики электроснабжения;
- установлены счетчики холодной и горячей воды;
- установлены теплые полы в сан.узле, ванной и в коридоре во входной зоне шириной 2 метра;
- установлена сауна: [ПАА1]
- произведена стяжка пола и гидроизоляция в санузлах;
- 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: произведена укладка напольной плитки в коридоре и в кухонной зоне (согласно Приложению №1));
- произведена установка унитаза и раковины (если предусмотрено проектом) в санузле;
- произведена установка ванны или душевой кабины (согласно проекту)
- произведена установка смесителей, сифонов в санузле;
- 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 радиоточки.

ЕСЛИ КВАРТИРА БЕЗ ОТДЕЛКИ:

- окна жилой части дома – металлопластиковые стеклопакеты;
- стены наружные: несущие с внутренним слоем толщиной 250 мм из кирпича керамического пустотелого на цементно-песчаном растворе, утеплителя жесткой минераловатной плиты, лицевой кладки из кирпича керамического на цементно-песчаном растворе.
- потолок – монолитный (выполнена шпатлевка, покраска);
- материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности – В (высокий);
- сейсмостойкость - До 6 баллов (СП 14.13330.2011 и ОСР-97) в соответствии с СП 14.13330.2014
- выполнена разводка труб теплоснабжения, установлены радиаторы отопления;
- выполнена разводка электроснабжения по квартире;
- установлены счетчики электроснабжения;
- установлены счетчики холодной и горячей воды;
- в саунах проведена техническая подготовка помещения; [ПАА2]
- 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);

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, 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 № 78:34:0428601:1340, площадью 62 837 м², принадлежащем Застройщику на праве собственности, №78:34:0428601:1340-78/038/2018-6 от 22.02.2018 года, зарегистрированном на основании Договора аренды земельного участка с последующим выкупом от 03.10.2017 №29/АрсЭр, на основании разрешения на строительство №78-015-0610-2018, выданного «14» мая 2018 года Службой государственного строительного надзора и Экспертизы Санкт-Петербурга.

1.4. Ориентировочный срок окончания строительства Объекта: I квартал 2022 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: _____ (НДС не облагается), исходя из стоимости одного квадратного метра приведенной площади квартиры, равной: _____.

2.2. Цена настоящего договора изменяется в соответствии с условиями п. 4 настоящего договора.

2.3. Оплата цены настоящего договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, в день указанный для оплаты цены настоящего договора одним платежом, несколькими платежами и/или путем зачета встречных однородных требований Сторон. При этом датой оплаты считается дата внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика и/или дата зачета встречных однородных требований.

2.4. В случае открытия Застройщиком нового расчетного счета для оплаты цены настоящего договора, Стороны признают достаточным способ извещения - письменное извещение Участника долевого строительства.

2.5. Денежные средства, внесенные Участником долевого строительства по настоящему договору, используются Застройщиком для финансирования, проектирования и строительства многоквартирного дома, иных объектов недвижимости, которые необходимы для эксплуатации многоквартирного дома, в т.ч. на оплату услуг по привлечению других Участников, погашение кредитов, займов и уплату процентов по полученным займам и кредитам, привлеченным Застройщиком для строительства многоквартирного дома, на оплату услуг Застройщика, оплату расходов в связи с вводом в эксплуатацию многоквартирного дома и инженерных сетей, коммунальных расходов, компенсацию возложенных на Застройщика дополнительных обременений, на оплату информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией настоящего договора.

2.6. Участник долевого строительства вправе уплатить цену настоящего договора досрочно, но не ранее государственной регистрации Договора.

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

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. Не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать данное разрешение или его нотариально удостоверенную копию в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.6. Передать Квартиру Участнику долевого строительства **в срок не позднее «30» июня 2022 года**

3.1.7. 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.

3.1.8. 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 в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

3.2.2. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиру в дату и время указанные в уведомлении. Если дата и время приемки квартиры не указана в уведомлении, принять квартиру от Застройщика в течение 7 (Семи) календарных 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 7 (Семи) 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 произошедших 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.

3.2.16. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Квартиры самостоятельно либо через уполномоченных представителей подать документы на регистрацию права собственности на Квартиру в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить Застройщику копию расписки в приеме документов в течение 3 (трех) рабочих дней с даты такой расписки.

3.2.17. После подписания Акта приема-передачи Квартиры, Участник долевого строительства обязан заключить Договор на техническое обслуживание Квартиры, общего имущества дома и предоставление коммунальных услуг с Управляющей компанией в соответствии с ЖК РФ.

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, за исключением условий изложенных в п. 4.4.-4.8. настоящего договора.

4.4. В случаях предусмотренных пунктами 4.5 и 4.6 Договора Застройщик после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию сообщает Участнику долевого строительства информацию о фактической площади Квартиры по данным первого обмера органами технической инвентаризации и об окончательной Цене Договора. Окончательная Цена Договора, в случаях предусмотренных пунктами 4.5 и 4.6 Договора, определяется как произведение стоимости одного квадратного метра площади Квартиры на площадь Квартиры по данным их первого обмера органами технической инвентаризации или иной организации имеющей право проводить обмеры в соответствии с законодательством РФ (далее – первые обмеры).

4.5. При увеличении площади Квартиры по данным первого обмера более чем на 1 (Один) квадратный метр Участник долевого строительства доплачивает Застройщику денежную сумму, являющуюся разницей между окончательной Ценой Договора, определённой по правилам пункта 2.1. настоящего Договора исходя из фактической площади Квартиры, и уже уплаченной Участником долевого строительства денежной суммой.

4.6. При уменьшении площади Квартиры по данным первого обмера органами технической инвентаризации более чем на 1 (Один) квадратный метр, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежную сумму, являющуюся разницей между величиной денежных средств, уже уплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору, и окончательной Ценой Договора, определённой по правилам пункта 2.1. настоящего Договора исходя из фактической площади Квартиры.

4.7. Пункт 4.6. настоящего Договора применяется только в том случае, если с момента заключения настоящего Договора до первого обмера не производилось изменений конструктивных элементов Квартиры и других работ, повлекших изменение проекта, отраженного в Приложении № 1 к настоящему Договору или отступление от него (перепланировка, переоборудование и (или) переустройство, возведение (разборку) внутренних перегородок, пробивка (закладку) проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и др.) и (или) отделочных работ на Квартиры.

4.8. При изменении приведенной площади Квартиры в соответствии с п. 4.5,4.6. настоящего Договора, Цена Договора считается измененной по соглашению Сторон без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору с момента получения Сторонами данных о фактической площади Квартиры по данным первого обмера и направления заинтересованной стороной другой стороне письменного требования о производстве доплаты/возврата денежных средств за увеличение/уменьшение площади Квартиры. Указанное письменное требование должно быть исполнено в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения сведений о получении участником долевого строительства настоящего уведомления либо при возврате письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

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

4.10. 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.

4.11. 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.

4.12. 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.

4.13. Дополнительно к условиям, изложенным в п. 4.1.-4.12. 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.

4.14. 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, 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 по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня прекращения последствий таких обстоятельств.

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 Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства в счет оплаты цены настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством 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 не более 10% от цены настоящего договора. Застройщик удерживает данное возмещение из внесенных Участником долевого строительства денежных средств.

6.6. Все расчеты по возврату денежных средств Участнику долевого строительства производятся в безналичной форме. 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.

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 Российской Федерации 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. С момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства находится в залоге право собственности на земельный участок, на котором будет осуществляться строительство Объекта, в порядке, предусмотренном статьями 13 - 15 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.17. До заключения настоящего Договора Застройщик исполнил обязательство по уплате отчислений (взносов) в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства», предусмотренное ч.4 ст.3 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

7.18. До заключения договора управления многоквартирным домом между Участником долевого строительства и 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. На данном земельно участке (78:34:0428601:1340) будет осуществляться построено 3 корпуса многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, встроенно-пристроенным детским дошкольным учреждением, встроенно-пристроенным подземным и пристроенным гаражом, пристроенной трансформаторной подстанцией (1, 2, 3 этапы строительства).

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

7.21. 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.

К общему имуществу **не относятся** встроенно-пристроенные 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.

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

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

7.24. 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 Санкт-Петербургу.

8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

АО «Арсенал-1»

Адрес: 188661, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Мурино, бульвар Менделеева, дом 7, корпус 1, пом. 37-Н, ОГРН: 1089847152911, ИНН: 7841385672, КПП: 470301001

Р/с 40702810637800000007 в Дополнительном офисе «На Думской» Ф. ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге к/с 30101810200000000704 БИК 044030704,

Телефон (для связи)320-0-320

Участник долевого строительства:

Гражданин РФ _____

9. ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

АО «Арсенал-1»

_____ / Роговая М.Б./

(по Доверенности №78/259-н/78-2018-1-1208 от 16.03.2018 года)

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/_____/