

## ДОГОВОР

участия в долевом строительстве №12./\_

г. Санкт-Петербург

«\_» \_\_ 201\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Арсенал – Каменка»**, зарегистрировано 27.03.2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, ОГРН: 1187847084920, ИНН: 7814724485, КПП: 781401001, адрес: 197082, Санкт-Петербург, ул. Мебельная, д.11, лит. Д, пом. 2-Н, в лице Генерального директора Лаптева Арсения Викторовича, действующего на основании Устава именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», и

**Гражданин РФ** \_\_, пол: женский, место рождения: \_\_, дата рождения: \_\_ года рождения, паспорт: \_\_, выдан \_\_, дата выдачи: \_\_ года, код подразделения: \_\_, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_, именуемая 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, \_\_ этап строительства, \_\_ корпус, расположенный по адресу: **Санкт-Петербург, Глухарская улица, участок 30, (северо-западнее пересечения с Планерной улицей)**, (далее – объект), общей площадью \_\_\_\_\_ 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 – \_ м<sup>2</sup> (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: \_ м<sup>2</sup>, в том числе площадь комнаты-1 – \_ м<sup>2</sup>, комнаты 2 – \_ м<sup>2</sup>
- Нежилая площадь: \_ м<sup>2</sup>, в том числе коридор – \_ м<sup>2</sup>, санузел – \_ м<sup>2</sup>, площадь кухни: \_ м<sup>2</sup>,
- Площадь лоджии / балкона / террасы: \_ м<sup>2</sup>

Квартира передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих работ:

- 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;
- 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
- потолок – монолитный (выполнена шпатлевка, покраска);
- выполнена разводка труб теплоснабжения, установлены радиаторы отопления;
- выполнена разводка электроснабжения по квартире;
- установлены 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);
- в саунах проведена техническая подготовка помещения;

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 №2). План квартиры, содержащийся в Приложении №2 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 № 78:34:0428601:1341, площадью 51 850 м<sup>2</sup>, принадлежащем Застройщику на праве собственности, №78:34:0428601:1341-78/038/2019-25 от 26.08.2010 года, зарегистрированном на основании Договора №30/АрсЭр купли-продажи земельного участка от 19.08.2019 года, разрешение на строительство №78-015-0628-2018 от 26 июня 2018 года, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

1.4. Ориентировочный срок окончания строительства Объекта: \_\_\_\_\_ 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: \_\_,00 (\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается), исходя из стоимости одного квадратного метра приведенной площади квартиры, равной: \_\_ (\_\_) рублей.

Платежи осуществляются согласно Графику платежей, являющемуся Приложением № 1 к настоящему Договору.

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

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «БАНК ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. « №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Акционерное общество «БАНК ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «БАНК ДОМ.РФ»), место нахождения: г. Москва; адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; адрес электронной почты: Escrow\_ [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru), номер телефона: 8-800-775-86-86

Депонент: \_\_\_\_\_ (участник долевого строительства)

**Бенефициар: ООО «Арсенал – Каменка»**

**Депонируемая сумма: \_\_,00 (\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается)**

**Срок условного депонирования денежных средств – 30.03.2023г.**

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до 30.03.2023г..** в порядке, предусмотренном п. 2.1 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

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

## 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 \_\_\_\_\_ 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 Договора в сроки и на условиях, предусмотренных в п. 2.1. 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 делаю 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 RBM, 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.

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 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 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 не более 10% от цены настоящего договора. Застройщик удерживает данное возмещение из внесенных Участником долевого строительства денежных средств.

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 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. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании проектного финансирования с размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего 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 земельном участке (78:34:0428601:1341) будет 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. 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 при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома.

7.22. Настоящим Участник 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 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 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 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 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 при подписании настоящего Договора дает свое согласие на изменение предмета залога, в случаях изменения характеристик земельного участка, указанных в п.п. 7.21.-7.23. Договора.

Участник 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 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 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 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.

7.27. В случае, если регистрирующим органом будет затребовано отдельное согласие Участника, Участник обязуется предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие на совершение действий, предусмотренных в п.п. 7.21.-7.26. настоящего Договора в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения письменного запроса.

7.28. 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»

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

7.30. 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.

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

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

7.33. 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, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### Застройщик:

**ООО «Арсенал-Каменка»**

Адрес: 197082, Санкт-Петербург, ул. Мебельная, д.11, лит. Д,  
пом. 2-Н, ОГРН: 1187847084920, ИНН: 7814724485, КПП:

781401001,

Р/с 40702810100590002573

к/с №30101810345250000266

БИК 044525266

Операционный офис "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ"

АО "БАНК ДОМ.РФ" г. Санкт-Петербург

Телефон (для связи)320-0-320

### Участник долевого строительства:

Гражданка РФ \_\_\_\_\_,

адрес для уведомлений: \_\_\_\_

Телефон (для связи): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/ \_\_/

### Генеральный директор

\_\_\_\_\_/ Лаптев А.В./

**График платежей**

Цена настоящего договора: \_\_,00 (\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

1. Сторонами согласован следующий график оплаты цены Договора:

п/п	Сумма платежа (руб.)	Срок оплаты
1	Сумма в размере	В срок до 20.12.2019 года
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		

**Застройщик:**  
**ООО «Арсенал-Каменка»**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ / Лаптев А.В./

**Участник долевого строительства:**  
**Гражданка РФ \_\_,**

\_\_\_\_\_ / \_\_./