

Договор №?? участия в долевом строительстве жилого дома

город Архангельск

«??» ??????? 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый район», местонахождение: Россия, Архангельская область, 163065, город Архангельск, ул. Прокопия Галушина, дом 21, корпус 1, ОГРН 1222900004150, ИНН 2901310516, КПП 290101001, расчетный счет №40702810728499006265, кор. счет №30101810145250000411, открытый в Филиале «Центральный» банка ВТБ (ПАО), БИК 044525411, ИНН 7702070139, ОКПО 01929672, в лице директора – Тюрина Сергея Александровича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

☺ **(в зарегистрированном браке не состоит)**, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе в дальнейшем по тексту именуемые «**Стороны**», в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 №214-ФЗ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Многоэтажный жилой дом, 1-й этап в составе комплекса многоэтажных жилых домов, расположенный по адресу: улица Карпогорская, территориальный округ «Майская горка», г. Архангельск; кадастровый номер земельного участка – 29:22:060401:4577** (далее по тексту именуемый — «**Дом**») и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства в собственность.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

1.2.1. Разрешения на строительство № 29-22-218-2024 от 27 сентября 2024 года, выданного Администрацией городского округа «Город Архангельск», Приказа №17 от 29 января 2025 года, выданного Администрацией городского округа «Город Архангельск» и Приказа №301 от 27 августа 2025 года, выданного Администрацией городского округа «Город Архангельск», Приказа №400 от 20 ноября 2025 года, выданного Администрацией городского округа «Город Архангельск» и Приказа №419 от 01 декабря 2025 года, выданного Администрацией городского округа «Город Архангельск».

1.2.2. Договора аренды земельного участка, находящегося в собственности городского округа «Город Архангельск» №4/57(мг) от 26 января 2024 года, зарегистрированного 31 января 2024 года в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, номер государственной регистрации 29:22:060401:4577-29/188/2024-3.

1.2.3. Соглашения от 15 мая 2024 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка, находящегося в собственности городского округа «Город Архангельск» от 26 января 2024 года №4/57(мг), зарегистрированного 24 мая 2024 года в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, номер государственной регистрации 29:22:060401:4577-29/188/2024-4.

1.2.4. Соглашения от 21 октября 2025 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка, находящегося в собственности городского округа «Город Архангельск» от 26 января 2024 года №4/57(мг), зарегистрированного 24 мая 2024 года в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, номер государственной регистрации 29:22:060401:5209-29/188/2025-3.

1.2.5. Проектной декларации №29-000528, опубликованной в сети Интернет на сайте наш.дом.рф (дата первичной публикации – 10.10.2024 г.). Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, проектом строительства Дома, разрешительной документацией.

2. Объект долевого строительства

2.1. Объектом долевого строительства является жилое помещение – Квартира:

2.1.1. Оси: ???.

2.1.2. Номер секции (подъезда): ?.

2.1.3. Проектный номер Квартиры: ??.

2.1.4. Количество комнат: ?.

2.1.5. Этаж: ?.

2.1.6. Проектная общая площадь Квартиры в соответствии с положениями части 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 №188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым

инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера: ??? кв.м.

2.1.7. Проектная общая приведенная площадь Квартиры – площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 года №854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади Квартиры, указанной в п.п. 2.1.6. настоящего договора, и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера: ??? кв.м.

План Объекта долевого строительства, местоположение объекта на этаже строящегося Дома указаны в Приложении №1 к настоящему Договору. Проектная балкона лоджии составляет ??? кв.м. Проектная площадь балкона в площадь Квартиры не входит. Балкон застеклен согласно проекту строительства Дома.

2.2. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру возникает с момента государственной регистрации этого права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий орган»).

2.3. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что объект долевого строительства – Квартира – на момент заключения настоящего Договора не обременен притязаниями третьих лиц, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

2.4. Коммерческое обозначение – Жилой комплекс «93 СЕРИЯ».

Дом запроектирован 7-ми секционным. Запроектирован из сборных железобетонных изделий. Дом включает в себя:

- подвальный этаж под всем зданием, где расположены зоны для прокладки инженерных коммуникаций, технические помещения: помещения повысительной водопроводной насосной станции, помещение коммутаторной, помещения электрощитовых, внеквартирные кладовые жильцов Дома.
- жилые помещения (квартиры) расположены на 1 – 9 этажах всех секций.
- колясочные и помещение для уборочного инвентаря на 1-м этаже в каждой из 7-ми секций.
- теплый технический чердак – для прокладки инженерных коммуникаций – над всем зданием.
- крышная газовая котельная для автономного теплоснабжения и узел управления (отопление и ГВС) на кровле секции в осях 4-5.

Наружные стены – трехслойная конструкция с несущим слоем из железобетонных панелей. Панели выполнены из тяжелого бетона толщиной 160 мм. Слой теплоизоляции из пенополистирола толщиной 200 мм. Облицовка здания выполняется из утолщенного силикатного лицевого кирпича толщиной 120 мм. Кирпичная облицовка наружных стен поэтажно уложена на железобетонные балки, передающие нагрузку от фасадного слоя на внутренний. Внутренние стены – панели из тяжелого бетона по толщине трех типов: межквартирные – 160 мм (электропанели – 180 мм), межкомнатные – 120 мм, цокольные – 160 мм. Панели перекрытия – железобетонные, плоские. Фундаменты – железобетонный ростверк на свайном основании. Класс энергоэффективности – Высокий. Требований по сейсмостойкости к данному Дому в силу его расположения не предъявлялось.

2.5. Квартира сдается со следующей степенью готовности:

- установка окон без установки подоконников и откосов, установка входной двери без установки межкомнатных дверей, дверей в санузел, в ванную комнату и кухню (в графической части Приложения №1 межкомнатные двери, двери в санузел, в ванную комнату и кухню схематично изображены для целей информирования Участника долевого строительства о способе их установки в дальнейшем);
- проведение коммуникаций отопления с установкой радиаторов отопления;
- подвод в Квартиру системы канализации и водоснабжения без установки унитаза, ванны, умывальника, раковины на кухне и без разводки указанных инженерных сетей по Квартире;
- подвод электроснабжения до квартирного электрического щита с разводкой по Квартире с установкой двухтарифного электросчетчика;
- устройство межкомнатных перегородок;
- стены Квартиры из материалов, согласно проекту строительства Дома;
- стены во всех жилых комнатах, прихожей и в зоне кухни – без штукатурки и без какой бы то ни было отделки; стены в ванной и(или) туалете – без штукатурки и без какой бы то ни было отделки;
- полы Квартиры – железобетонные плиты перекрытия без стяжки, без подготовки и без какой бы то ни было отделки;
- потолки Квартиры – железобетонные плиты перекрытия без стяжки, без подготовки и без какой бы то ни было отделки.

Допустимые отклонения объекта долевого строительства или его частей от проектных величин, а также от вертикали, горизонтали, толщины и иных характеристик (величин), при отсутствии в действующем законодательстве РФ обязательных требований к таким отклонениям и/или качеству

работ Застройщика, определяются застройщиком самостоятельно.

2.6. Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, которые связаны с изменением архитектурных и/или конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, мест расположения инженерных систем и сетей, изменением благоустройства прилегающей территории, изменением отделки, декора, в т.ч. мест общего пользования, а также размера общего имущества МКД. Не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в проектной документации строящегося Объекта без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами и организациями, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, а также отображение таких изменений в проектной декларации (в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ). Участник долевого строительства не возражает против внесения Застройщиком указанных в п. 2.6. настоящего Договора корректировок в проектную документацию на Объект недвижимости.

2.7. Гарантийный срок на Квартиру устанавливается действующим законодательством Российской Федерации и составляет 3 (три) года с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема – передачи.

3. Срок строительства

3.1. Плановый срок завершения строительных работ — **30 июня 2027 года**. Окончательной датой завершения строительства Дома является дата подписания Акта ввода Дома в эксплуатацию. В случае, если строительство Дома будет завершено ранее предусмотренного срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства досрочно, после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена Договора определена по соглашению Сторон и составляет **??? (???) рублей**.

4.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определенный в п.4.1. настоящего Договора, является фиксированным и может быть изменен только по соглашению сторон.

4.3. Цену договора в сумме **??? (???) рублей** Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке на имя **Участника долевого строительства**. Уполномоченный банк – Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Адрес места нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный пер., д. 11, лит. А, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1 адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: +74959602424.

4.4. Размер депонируемой суммы – **??? (???) рублей**. Срок условного депонирования денежных средств – до 30 декабря 2027 года. Срок внесения денежных средств на счет эскроу – после государственной регистрации настоящего Договора.

4.5. Цену Договора Участник долевого строительства оплачивает частично за счет собственных средств в сумме **??? (???) рублей** после государственной регистрации настоящего Договора, и, частично, за счет кредитных средств в сумме **??? (???) рублей**, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный пер., д. 11, лит. А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Кредитор»), согласно Кредитному договору № ???, заключенному в г. Архангельске от ?? ??? 2026 года между **Участником долевого строительства** и Кредитором (далее – «Кредитный договор»). Размер кредита, порядок погашения кредита и процентов за пользование кредитом определяется условиями Кредитного договора.

4.6. Участники долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный», (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

4.7. Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя **Участника долевого**

строительства в уполномоченном банке в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и ипотеки на права требования в пользу Кредитора.

4.8. Стоимость квадратного метра проектной общей приведенной площади Квартиры в соответствии с п.п. 2.1.7. настоящего Договора, составляет **??? (???) рублей.**

5. Обязательства Сторон

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Своевременно и в полном объеме произвести оплату цены договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора.

5.1.2. Принять Квартиру у Застройщика по акту приема-передачи **в течение 3 (трех) календарных месяцев, исчисляемых с 01 сентября 2027 года.** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.1.3. Нести затраты по оформлению пакета документов, необходимого для регистрации права собственности на Квартиру.

5.1.4. До подписания акта приема-передачи Квартиры не производить какие-либо работы в указанной Квартире без предварительного письменного согласования с Застройщиком.

5.1.5. Незамедлительно письменно информировать Застройщика об изменении своих реквизитов, банковских счетов, паспорта, об изменении места жительства и места нахождения, контактных телефонов, адреса электронной почты.

5.1.6. В срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего договора Сторонами передать в регистрирующий государственный орган пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего договора в установленном порядке.

5.2. Застройщик обязуется:

5.2.1. Передать Квартиру Участнику долевого строительства по акту приема-передачи **в течение 3 (трех) календарных месяцев, исчисляемых с 01 сентября 2027 года,** при условии исполнения последним обязательств, установленных настоящим Договором, в том числе обязательств Участника долевого строительства по оплате цены договора в полном объеме, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

6. Ответственность Сторон и форс-мажор

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. При наступлении обстоятельств, которые находятся вне пределов контроля Сторон (форс-мажор), в частности, забастовок, **эпидемий**, обстоятельств непреодолимой силы: пожара, землетрясения, наводнения, низкой температуры воздуха, исключающих возможность выполнения работ в соответствии с действующими нормами, иного стихийного бедствия, **военных действий любого характера**, принятия законодательных и иных актов в течение срока действия настоящего Договора, исполнение всех обязательств по настоящему Договору приостанавливается в случае, если указанные обстоятельства прямо повлияли на возможность их исполнения.

6.3. Стороны немедленно уведомляют друг друга о наступлении форс-мажорных обстоятельств. Сторона, для которой исполнение обязательств сделалось невозможным, обязана представить по требованию другой Стороны подтверждающий документ.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.

7.2. Уступка прав требования по настоящему Договору совершается при наличии письменного согласия Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору Участником долевого строительства. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

7.3. Стороны обязаны уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: info@vtb.ru.

7.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет **Участника долевого строительства №???**, открытый у Кредитора. При открытии счета эскроу, **Участник долевого строительства** обязан указать в документах эскроу-счета указанный

номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Кредитора о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: info@vtb.ru.

7.5. При регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору, принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

7.6. В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

7.7. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (Квартиру) одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании п.п. 3 п. 2 ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира считается находящейся в залоге у Кредитора. Залогодержателем завершенной строительством Квартиры является Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Кредитора.

Все споры и разногласия Сторон по настоящему Договору подлежат разрешению путем переговоров. При недостижении согласия путем переговоров спор передается Сторонами на рассмотрение в суд с соблюдением правил о подсудности и подведомственности.

7.8. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 марта 2022 г. N 442 "Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства" (с изменениями и дополнениями) стороны договорились, что сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, предложение о внесении изменений в настоящий Договор в части сведений о сроке передачи Застройщиком объекта долевого строительства и его принятия Участником долевого строительства, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, могут быть направлены Участнику долевого строительства по адресу электронной почты – ???.

7.9. Настоящий Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр – Участнику долевого строительства.