

Договор № _____ участия в долевом строительстве жилого дома

город Архангельск

«01» октября 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый район», местонахождение: Россия, Архангельская область, 163000, город Архангельск, Набережная Северной Двины, дом 112, корпус 3, офис 41, основной государственный регистрационный номер 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

Ф И О (состоит в зарегистрированном браке), именуемый 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 много- квартирных 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 дома, 1 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 в собственность объект долевого строительства.

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».

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. Проектной декларации №29-000461, опубликованной в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф> (дата первичной публикации – 27.10.2024 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:

Оси	Номер подъезда (секции)	Проектный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Проектная площадь квартиры (кв.м.)

Подъезд (секция) № 1 – оси 1-2-, подъезд (секция) № 2 – оси 1-11/Н1-А1.

План Объекта долевого строительства, местоположение объекта на этаже строящегося Дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру возникает с момента государственной регистрации данного 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 (7 подъездным) из сборных железобетонных изделий и 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

(подъездов).

- 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 3-4.

Характеристики здания:

Наружные стены – трехслойная конструкция с несущим слоем из железобетонных панелей, выполненных из тяжелого бетона толщиной 160 мм. Слой теплоизоляции из пенополистирола толщиной 200 мм. Облицовка здания выполняется из утолщенного силикатного лицевого кирпича толщиной 120 мм. Кладка армируется арматурными сетками из проволоки через 4 ряда кладки (не более 600 мм) в местах пересечения облицовки.

Облицовочный слой соединен с несущими железобетонными панелями металлическими связями из оцинкованной арматурной стали. 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 Участников 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 двух- тарифного электросчетчика;
- устройство межкомнатных перегородок;
- стены квартиры из материалов, согласно проекту строительства Дома, без штукатурки и без какой бы то ни было отделки;
- полы – устройство основания (или стяжки) под покрытие пола кафельной плиткой;
- потолки Квартиры – без штукатурки 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 имущества.

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 _____ (публичное акционерное общество), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций _____ почтовый адрес: _____, к/с _____ в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК _____, ИНН _____.

E-mail: Escrow_Sberbank@sberbank.ru телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

4.4. Размер депонируемой суммы – _____ (_____) **рублей**. Срок условного депонирования денежных средств – до 30 июня 2027 года. Срок внесения денежных средств на счет эскроу – в течение пяти рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.5. Цену Договора Участник долевого строительства оплачивает частично за счет собственных средств в сумме _____ (_____) **рублей**, и, частично, за счет кредитных средств в сумме _____ (_____) **рублей** – не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015г., местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, зарегистрированный Центральным Банком Российской Федерации 20 июня 1991 года за регистрационным номером 1481, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195., почтовый адрес: Архангельское отделение №8637 «ПАО Сбербанка России», город Архангельск, проспект Ломоносова, дом 137, реквизиты: к/с 30101810100000000601, БИК 041117601 (далее именуемый Банк). Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору _____, заключаемому в городе Архангельске между _____ и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, право получения которого было оплачено за счет кредита.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства он передается в залог Банку (считается заложенным в силу закона) в соответствии со ст. 77 ФЗ «Об ипотеке» (залоге недвижимости). Залогодержателем по данному залогу является «Банк», а Залогодателем – Участник долевого строительства.

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 по указанным в Договоре реквизитам 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 физического лица (лиц) 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 15 (пятнадцати) 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. Я, ФИО даю свое согласие **Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый район»**, местонахождение: Россия, Архангельская область, 163000, город Архангельск, Набережная Северной Двины, дом 112, корпус 3, офис 41 (каб. 321), основной государственный регистрационный номер (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, на обработку моих персональных данных, а именно – фамилии, имени и отчества, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», которая включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с моими персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам. Указанные мной персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 Федерального закона «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. Также, указанные мной персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом, а также в целях соблюдения всех моих иных прав и обязанностей и законных интересов как участника долевого строительства. Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

7.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.

7.2. Все споры и разногласия Сторон по настоящему Договору подлежат разрешению путем переговоров, а также обмена письмами, претензиями. Срок ответа на письменную претензию составляет 30 (Тридцать) рабочих дней с момента её получения. При недостижении согласия путем переговоров спор передается Сторонами на рассмотрение в суд с соблюдением правил о подведомственности и подсудности.

7.3. 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 – _____

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

Приложения:

1. Приложение № 1 - План Объекта долевого строительства с указанием местоположения объекта на этаже строящегося Дома.