

Договор № ____ участия в долевом строительстве жилого дома

город Архангельск

« ____ » _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК на Московском», местонахождение: Россия, Архангельская область, 163000, город Архангельск, улица Попова, дом 17, 5-ый этаж, офис 9, основной государственный регистрационный номер 1212900002039, ИНН 2901305114, КПП 290101001, расчетный счет №40702810504000008284, открытый в Архангельском отделении №8637 ПАО Сбербанк г.Архангельск, БИК – 041117601, кор.сч. – №301 01 810 100 00000 0601), в лице директора – Киткина Вячеслава Сергеевича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

☺, 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 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 **Комплекс многоэтажных жилых домов, расположенный по адресу: г. Архангельск, территориальный округ Майская горка, по проспекту Московскому, 1 и 2 этапы – корпус №2, секции 1, 2, 3, 4 и 5; кадастровый номер земельного участка – 29:22:060401:2711** (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 № RU 29-301000-205-2022 от 06 июля 2022 года, выданного Администрацией городского округа «Город Архангельск», действующего в редакции Приказа директора департамента градостроительства Администрации городского округа «Город Архангельск» № 41 от 29.02.2024 г.

1.2.2. Договора №4/46(мг) аренды земельного участка от 01 октября 2018 года, зарегистрированного 17 октября 2018 года в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, номер государственной регистрации 29:22:060401:2711-29/188/2018-2.

1.2.3. Соглашения об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 01 мая 2019 года, зарегистрированного 03 июня 2019 года в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, номер государственной регистрации 29:22:060401:2711-29/188/2019-5.

1.2.4. Соглашения от 28 апреля 2021 года о внесении изменений в Договор №4/46(мг) аренды земельного участка от 01 октября 2018 года и Соглашения от 01 июня 2021 года о внесении изменений в Договор №4/46(мг) аренды земельного участка от 01 октября 2018 года, зарегистрированных 10 июня 2021 года в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, номер государственной регистрации 29:22:060401:2711-29/188/2021-6.

1.2.5. Соглашения от 08 декабря 2022 года о внесении изменений в Договор №4/46(мг) аренды земельного участка от 01 октября 2018 года, зарегистрированного 19 декабря 2022 года в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, номер государственной регистрации 29:22:060401:2711-29/188/2022-7.

1.2.6. Соглашения от 19 сентября 2023 года о внесении изменений в Договор №4/46(мг) аренды земельного участка от 01 октября 2018 года, зарегистрированного 26 сентября 2023 года в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, номер государственной регистрации 29:22:060401:2711-29/188/2023-110.

1.2.7. Проектной декларации №29-000461, опубликованной в сети Интернет на сайте наш.дом.рф (дата первичной публикации – 27.03.2023 г.). Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом строительства Дома.

2. Объект долевого строительства

2.1. Объектом долевого строительства является жилое помещение – Квартира:

Оси	Проектный номер кв-ры	Количество комнат	Этаж	Проектная площадь квартиры (кв.м.)
ЕЗ-РЗ/ 14-32	—	—	—	—

Квартира расположена в _____ подъезде. Расположение Квартиры указано в Приложении №1 к настоящему Договору.

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 государственный 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 Дома – Жилой комплекс СТЕЛС.

Многokвартирный жилой дом запроектирован отдельно стоящим зданием, состоит из пяти секций. Количество этажей (шт.) – 15, в том числе подземных этажей (шт.): 1. Общая площадь объекта капитального строительства – корпус №2, секции 1,2,3,4,5 (1 этап, 2 этап) составляет 28 902 кв.м. Материал наружных стен многослойный: газобетонные блоки, силикатный кирпич, утеплитель – экструзионный пенополистирол. Материал поэтажных перекрытий – монолитные плиты. Класс энергоэффективности - «А» (очень 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 без разводки по квартире с установкой двухтарифного электросчетчика;
- устройство межкомнатных перегородок;
- стены квартиры представляют из себя кладку из материалов согласно проекта 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, связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, отделки, декора, мест расположения инженерных систем и сетей, изменением благоустройства прилегающей территории, а также 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).

2.7. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет 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 апреля 2026 года (окончательной датой завершения строительства Дома является дата подписания акта ввода Дома в эксплуатацию).

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 – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), местонахождение: Россия 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, зарегистрированный Центральным Банком Российской Федерации 20 июня 1991 года за регистрационным номером 1481, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 77 № 004856976, выданное Управлением МНС России по г. Москве, дата внесения записи 16.08.2002г., почтовый адрес: город Архангельск, проспект Ломоносова, дом 137, реквизиты: к/с 30101810100000000601, БИК 041117601, 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 31 декабря 2026 года. Срок внесения денежных средств на счет эскроу – в течение пяти рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего

Договора.

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 трех календарных месяцев, исчисляемых с 01 июля 2026 года.

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 информировать Застройщика об изменении своих реквизитов, банковских счетов, паспорта, об изменении места жительства и места нахождения, контактных телефонов.

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 трех календарных месяцев, исчисляемых с 01 июля 2026 года, при условии исполнения последним обязательств, установленных настоящим Договором, в том числе обязательств Участника долевого строительства по оплате цены договора в полном объеме, предусмотренных пунктами 4.1., 4.3 и 4.4. настоящего Договора.


6. Ответственность Сторон и форс-мажор

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, неисполнившая 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, , даю свое согласие Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК на Московском», местонахождение: Россия, Архангельская область, 163000, город Архангельск, улица Попова, дом 17, 5-ый этаж, офис 9, основной государственный регистрационный номер 1212900002039, ИНН 2901305114, КПП 290101001, 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.

7.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.

7.3. Все споры и разногласия Сторон по настоящему Договору подлежат разрешению путем перегово-

воров. При недостижении согласия путем переговоров спор передается Сторонами на рассмотрение в суд с соблюдением правил о подведомственности и подсудности.

7.4. 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 – _____.

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