

**Договор № \_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

Город Северодвинск

\_\_\_\_ марта 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Прайм Инвест»**, в лице генерального директора Александровой Татьяны Станиславовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ г., последнее место регистрации: \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_,

именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Застройщик** – хозяйственное общество (юридическое лицо), имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером: 29:28:103075:3513, площадью 6 000 кв.м., вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), местоположение: Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Арктическая, д. 2В, примерно в 239 метрах по направлению на юго-запад от ориентира и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства** – лицо, денежные средства которого привлекаются в процессе строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

**Дом** – Многоквартирный жилой дом, г. Северодвинск, ул. Крымская, на земельном участке с кадастровым номером 29:28:103075:3513.

Указанный адрес является строительным адресом Дома. После окончания строительства Дома будет присвоен постоянный адрес.

Дом имеет следующие характеристики в соответствии с проектной документацией:

- Вид – Здание;
- Назначение – Многоквартирный жилой дом;
- количество этажей: 10 (десять);
- этажность: 9 (девять);
- общая площадь Дома: 9415,7 кв.м;
- материал наружных стен – выполнены со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие);
- класс энергоэффективности – В
- класс сейсмостойкости - до 6 баллов

Местоположение Дома на земельном участке указано в Приложении № 2 к настоящему Договору.

**Объект долевого строительства/Квартира** – жилое помещение, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, входящее в состав многоквартирного дома, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств участника долевого строительства, и подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

У участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация, о проекте строительства, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

**Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС)** – система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу, установленному Правительством РФ.

**Уполномоченный банк** – банк, указанный в разделе 4 настоящего Договора, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), которым в соответствии с 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» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

**Инструкция** – инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого

строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** – устанавливается Сторонами (с учетом площади балкона, лоджии) в целях исчисления «Цены Договора» до проведения технической инвентаризации Объекта и рассчитывается на основании проектной документации.

**Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – устанавливается Сторонами в целях исчисления окончательной Цены настоящего Договора и рассчитывается на основании результатов технической инвентаризации Дома.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением других лиц (без выполнения строительно-монтажных работ Застройщиком) построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором.

1.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после ввода вышеуказанного Дома в эксплуатацию:

жилое помещение – квартира, расположенная в Доме и имеющая следующие идентификационные данные (далее – **Квартира**):

Этаж	
Номер Квартиры	
Количество комнат	
Жилая площадь	
Количество вспомогательных помещений	
Общая площадь, кв.м	
Проектная площадь Квартиры с учетом балконов (лоджий, террас, веранд)*	

*\*Проектная площадь Квартиры включает в себя общую площадь Квартиры, а также площадь балконов (лоджий, террас, веранд) с установленными коэффициентами. Площадь лоджий, балконов, веранд, террас подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд – 1,0.*

Местоположение Дома на земельном участке указано в Приложении № 2 к настоящему Договору.

План Квартиры, включая расположение ее частей, и местоположение Квартиры на этаже строящегося (создаваемого) Дома указано в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.3. Указанный в пункте 1.2 настоящего Договора фактический номер Квартиры, ее характеристики (в том числе – площади жилых, вспомогательных помещений, лоджий/балконов/террас/веранд) уточняются после окончания строительства Дома и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Уточнение площади Квартиры производится после проведения обмеров органами технической инвентаризации или иными органами, службами и т.п., которые на момент ввода в эксплуатацию уполномочены производить такие обмеры на основании действующего законодательства (далее «обмеры БТИ»).

1.4. Квартира передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:

- Выполняются перегородки межкомнатные и санузлов. Затирка, штукатурка и финишная отделка стен, межквартирных, межкомнатных и перегородок санузла не выполняется;
- Межкомнатные двери не устанавливаются;
- Устанавливается входная металлическая дверь с замком и ручками;
- Устанавливаются оконные блоки ПВХ с использованием двухкамерного стеклопакета, с установкой запорной арматуры оконных блоков, без установки откосов и подоконных досок;
- Остекление лоджий, балконов выполняется согласно проектной документации;
- Устанавливаются наружные оконные отливы из оцинкованной стали;
- Полы: выполняется выравнивающий слой во всех помещениях кроме лоджий, балконов, санузлов. В санузлах выполняется обмазочная гидроизоляция;
- Потолок: затирка, штукатурка и финишная отделка не выполняются;
- Отопление - централизованное, в квартирах устанавливаются отопительные приборы;
- Монтируются стояки холодного и горячего водоснабжения с запорным краном, полотенцесушитель не устанавливается. Разводка по помещениям не выполняется, санитарно-технические приборы не устанавливаются, счетчики ХВС и ГВС не устанавливаются;
- Монтируются стояки канализационных труб с установкой тройника с заглушками;
- Электроснабжение Квартиры – от этажных щитов с установкой в них электрических счетчиков и автоматических выключателей для защиты внутриквартирной сети; внутриквартирные сети – не выполняются;
- Вентиляция – приточно-вытяжная с естественным побуждением из помещений кухонь, санузлов и ванны через систему вентиляционных каналов. Приток воздуха в жилые помещения через регулируемые оконные створки путем щелевого проветривания.

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

### 2.1. Основания для заключения настоящего Договора:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон 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 аренды земельного участка № 12 730 002 от 20.09.2022 года, заключенный между Застройщиком и Администрацией муниципального образования «Северодвинск». Право аренды зарегистрировано в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и НАО. Номер регистрации договора аренды: 29:28:103075:3513-29/011/2022-2 дата регистрации: 06.10.2022 г.
- Разрешение на строительство № 29-28-1090-2023 от 14.03.2023 г, выданное Администрацией муниципального образования «Северодвинск»;
- Проектная декларация № 29-000475 от 31.05.2023 года, размещенная на сайте единой информационной системы жилищного строительства;
- Проектная документация.

2.2. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора ознакомлен с Проектной декларацией и изменениями в Проектную декларацию.

2.3. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в пункте 1.2 настоящего Договора.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Совершить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

3.1.2. Осуществлять строительство Дома в соответствии со СНИП, СП и проектной документацией.

3.1.3. Срок сдачи Дома в эксплуатацию не позднее **30 июня 2025 года**. Застройщик имеет право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.

Сдача Дома в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод жилого дома в эксплуатацию.

3.1.4. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Квартиры участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.1.5. Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства, при условии проведения Сторонами расчетов, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, не позднее **30 июня 2026 года**. Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Квартиры

3.1.6. Передача Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства оформляется Актом приема-передачи. При передаче Квартиры Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Работы по благоустройству и озеленению придомовой территории Дома из-за температурно-климатических условий региона будут осуществляться Застройщиком после завершения строительства Дома в весенне-летний период.

3.1.7. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Квартиры направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома о готовности Квартиры к передаче Участнику долевого строительства (далее по тексту именуемое «Сообщение»).

Указанное Сообщение, содержащее также и уточненные идентификационные данные Квартиры, направляется Участникам долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участникам долевого строительства лично под расписку или направляется участникам долевого строительства по адресу электронной почты документом, подписанным электронной цифровой подписью, указанному в пункте «адреса, реквизиты Сторон» настоящего договора. Сообщение считается полученным по истечении 5 календарных дней с момента его отправки.

3.1.8. В случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Квартиры Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства Сообщение о планируемой дате передачи Квартиры не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до таковой.

3.1.9. Застройщик имеет право внести незначительные архитектурные, конструктивные изменения в проектную документацию, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству и стоимости строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дома в целом и Объекта долевого строительства, в частности они будут отвечать требованиям проектной документации.

### 3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Совершить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

3.2.2. Совершить все действия, необходимые для открытия счета эскроу в Уполномоченном банке, указанном в п. 4.4 Договора, и уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены в разделе 4 настоящего Договора.

3.2.3. Приступить к приемке от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 настоящего Договора, по Акту приема-передачи не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего сообщения.

Акт приема-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или его уполномоченными представителями.

В случае, если Участник долевого строительства получил Сообщение, но не явился для приёмки Объекта долевого строительства, а также в случае возврата к Застройщику заказного письма, в котором содержалось Сообщение, с отметкой об истечении срока хранения заказного письма, либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по адресу для направления почтовой корреспонденции, указанному в настоящем Договоре, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства.

В случае уклонения Участника долевого строительства от приёмки Квартиры по Акту приема-передачи, Застройщик по истечении одного месяца с даты наступления срока, предусмотренного пунктом 3.1.5. настоящего Договора, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. В указанном случае Квартира считается переданной Участнику долевого строительства с даты составления такого акта.

3.2.4. С даты принятия Квартиры Участник долевого строительства получает фактический доступ в Квартиру, в связи, с чем обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Квартиры, нести бремя коммунальных платежей и других эксплуатационных услуг, в том числе, водо-, тепло-, электроснабжению, горячему водоснабжению, канализации, и т.п. услуги, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, всего Дома пропорционально приобретаемой доле площади.

Оплата указанных услуг осуществляется Участником долевого строительства в сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации. При этом обязанность по оплате указанных услуг возникает у Участника долевого строительства после получения Застройщиком в установленном законом порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и принятия Участником долевого строительства Квартиры по Акту приема-передачи.

С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (Квартиры), общего имущества Дома, а также риск причинения ущерба имуществу (квартирам) других Участников долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

3.2.5. Самостоятельно и за свой счёт обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации своего права собственности на Квартиру.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает право долевой собственности на общее имущество Дома. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Дома.

3.2.6. По окончании срока действия настоящего Договора и после регистрации права собственности на Квартиру производить в переданной Квартире какое-либо переустройство и перепланировку только в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, регулирующим порядок проведения переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах.

В случае нарушения Участником долевого строительства предусмотренного действующим законодательством порядка проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения он несет ответственность согласно статье 29 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2.7. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.2.7.1 Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами Акта приема – передачи. Уступка имущественных прав может осуществляться третьим лицам в любых долях.

С момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору к третьему лицу переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником долевого строительства.

3.2.8. В течение пяти календарных дней с даты регистрации договора уступки прав и обязанностей по Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику копию договора уступки, а также выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию договора уступки.

В случае невыполнения Участником долевого строительства данного обязательства Застройщик не несет ответственности перед третьим лицом по данным договорам уступки.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ**

4.1. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Цена настоящего Договора, в том числе, включает в себя следующие расходы:

– расходы в соответствии с целями, указанными в части 1 ст. 18 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»;

– расходы по благоустройству территории, в том числе прилегающей;

– расходы по переустройству существующих сетей, объектов инфраструктуры и/или их выносу из зоны застройки;

– расходы на оплату услуг, связанных с привлечением участников долевого строительства;

– расходы на оплату услуг по выполнению функций технического заказчика при строительстве Дома;

– расходы на создание (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено проектной документацией, и подлежащих передаче эксплуатирующим организациям в соответствии с действующим законодательством;

– расходы на создание (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено градостроительными планами, техническими условиями, договорами о развитии застроенной территории;

– расходы на создание иных объектов инфраструктуры необходимых для ввода в эксплуатацию и нормального функционирования Дома;

– вознаграждение Застройщика.

4.2. Цена настоящего Договора может измениться на основании данных обмеров БТИ в отношении Квартиры в случаях и порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора.

В случае если по результатам технической инвентаризации Фактическая площадь Объекта долевого строительства не будет совпадать с Проектной площадью Объекта долевого строительства более (менее) чем на 5%, Сторона направляет другой Стороне соответствующее заявление. При этом неисполнение обязанности Участника долевого строительства по доплате признается Сторонами как факт неисполнения обязательств в части финансирования и влечет последствия, предусмотренные настоящим Договором.

В случае изменения в сторону увеличения фактической общей площади Объекта долевого строительства от проектной общей площади (Проектная площадь Квартиры включает в себя общую площадь Квартиры, а также площадь балконов (лоджий, террас, веранд) с установленными коэффициентами) более чем на 5% после его обмера БТИ, Участник долевого строительства по письменному обращению Застройщика производит компенсацию затрат Застройщика по созданию дополнительной площади путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выставленному счету в течение 30 рабочих дней с момента получения письменного обращения. При исчислении размера доплаты, размер увеличения в пределах оговоренных отклонений не включается.

В случае изменения в сторону уменьшения фактической общей площади Объекта долевого строительства от проектной общей площади (Проектная площадь Квартиры включает в себя общую площадь Квартиры, а также площадь балконов (лоджий, террас, веранд) с установленными коэффициентами) более чем на 5% после его обмера БТИ, Застройщик обязуется по письменному обращению Участника долевого строительства возратить Участнику долевого строительства разницу, вызванную уменьшением стоимости Объекта долевого строительства, путем перечисления денежных средств на банковский счет, указанный Участником долевого строительства, в течение 30 рабочих дней с момента получения письменного обращения. При исчислении размера возврата, размер уменьшения в пределах оговоренных отклонений не включается. Застройщик имеет право не исполнять денежные обязательства перед Участником долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участником долевого строительства и до получения письменного заявления Участника долевого строительства со всеми реквизитами счета Участника долевого строительства.

4.3. Для перерасчета по пункту 4.2., настоящего Договора стоимость одного метра квадратного проектной площади Квартиры (с учетом площади лоджий, балконов, веранд) составляет \_\_\_ **000,00** (\_\_\_ **тысяч**) **рублей 00 копеек.**

4.4. Оплата Цены настоящего Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу (депонируемая сумма), открытый в Уполномоченном банке, указанном в настоящем пункте настоящего Договора (эскроу-агент), в сроки и порядке, установленные Приложением № 1 к настоящему Договору.

Уполномоченный банк:

Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк» (сокращенное наименование ПАО «Промсвязьбанк»)

место нахождения: Российская Федерация, г. Москва

адрес: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22

E-mail: [escrow@psbank.ru](mailto:escrow@psbank.ru)

телефон: 8 800 333 03 03.

Срок условного депонирования денежных средств: до **31.12.2025** года.

**Размер депонируемой суммы - \_\_\_ 00,00 (\_\_\_ тысяч шестьсот) рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

**Участник долевого строительства обязан осуществлять все платежи по настоящему Договору только путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке после государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с пунктом 6.1 настоящего Договора. Осуществление Участником долевого строительства платежей иным способом, в том числе до государственной регистрации настоящего Договора, не допускается.**

В течение 3 (Трех) рабочих дней после перечисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию выписки по счету эскроу.

Участник долевого строительства считается исполнившим надлежащим образом обязанность по уплате обусловленной настоящим Договором цены с момента поступления денежных средств на счет эскроу. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в российских рублях.

Оплата Цены настоящего Договора осуществляется Участниками долевого строительства в следующем порядке:

- сумма в размере **\_\_\_00,00( \_\_\_тысяч) рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- сумма в размере **\_\_\_000,00(\_\_\_\_тысяч) рублей 00 копеек** оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Промсвязьбанк», зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17.12.2014 года, ИНН 7744000912, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142, местонахождение: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, корреспондентский счет № 3010181040000000555 в ГУ Банка России по ЦФО (далее по тексту – «Банк» или «Кредитор») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. (далее – Кредитный договор) заключенного в городе Северодвинске между Банком и **ФИО участника ДДУ**

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Кредитором Участнику долевого строительства для целей приобретения Объекта долевого строительства путем участия в долевом строительстве жилого дома, в размере **\_\_\_000,00 (\_\_\_\_тысяч) рублей РФ 00 копеек**.

Права требования по настоящему Договору (а по завершении строительства – Объект долевого строительства) находятся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации залога (ипотеки) на права требования и Объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости. Участник долевого строительства обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, с заявлением о государственной регистрации такой ипотеки при регистрации настоящего Договора (в отношении ипотеки прав требования по настоящему Договору) и права собственности на Объект долевого строительства (в отношении ипотеки квартиры).

Настоящим Застройщик дает согласие на передачу прав требования Участника долевого строительства по настоящему Договору в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств Участника как (заемщика/солидарных заемщиков), по Кредитному договору.

Для оплаты Цены договора за счет собственных и кредитных денежных средств, Участник долевого строительства за свой счет и своими силами обязуется открыть в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего договора аккредитив в ПАО «Промсвязьбанк» (далее – «Исполняющий Банк»), на следующих условиях:

- Вид аккредитива - безотзывный, покрытый;  
- Сумма аккредитива - **\_\_\_00,00 (\_\_\_\_тысяч) рублей 00 копеек**;  
- Срок действия аккредитива – 180 календарных дней с даты открытия в Исполняющем Банке, с возможной пролонгацией срока действия;

- Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на открытый в Исполняющем Банке аккредитив для дальнейшего перечисления средств на счет эскроу, открытый в ПАО «Промсвязьбанк» на имя Участника долевого строительства;

- Условием оплаты аккредитива является предъявление Застройщиком в Исполняющий Банк следующих документов:

-оригинал настоящего Договора на бумажном носителе, подписанного сторонами и прошедшего государственную регистрацию, и оригинал выписки из ЕГРН, на бумажном носителе, подтверждающей регистрацию настоящего Договора и залога прав Участника долевого строительства по Договору в пользу Банка;

либо

- скан-копия в электронном виде с оригинала настоящего Договора, подписанного сторонами и прошедшего государственную регистрацию и скан-копия в электронном виде с оригинала выписки ЕГРН, заверенной МФЦ, подтверждающей регистрацию настоящего Договора и залога прав Участника долевого строительства по Договору в пользу Банка;

либо

-Договор в форме электронного документа, прошедшего гос. регистрацию и подписанного электронной подписью, и выписку из ЕГРН, подтверждающая регистрацию настоящего Договора и залога прав Участника долевого строительства по Договору в пользу Банка, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав совместно с электронными документами, позволяющими проверить подлинность усиленной квалифицированной электронной подписи государственного регистратора прав, совершенной путем формирования электронного документа.

- После предоставления вышеуказанных документов Исполняющий банк перечисляет сумму аккредитива на эскроу-счет не позднее 3 (Трех) календарных дней;

- Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Исполняющий Банк вышеуказанные документы для исполнения аккредитива;

- Затраты Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника с тарифами Исполняющего Банка;

Закрытие аккредитива производится:

- по истечении срока действия аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));

4.5. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Квартиры в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Квартиры по Акту приема-передачи.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и иное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (Квартиры), составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

Государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора и права собственности на Квартиру оплачивается Сторонами в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Стороны обязуются подать документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для государственной регистрации настоящего Договора в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

6.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.4. Неосуществление по вине Участника долевого строительства государственной регистрации настоящего Договора в порядке и сроки, указанные в пункте 6.1 настоящего Договора (уклонение Участника долевого строительства от регистрации) считается отказом Участника долевого строительства от заключения настоящего Договора.

6.5. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляются в порядке и по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004.

6.6. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

6.7. При прекращении Договора прекращается договор счета эскроу для расчетов по настоящему Договору.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Стороны по настоящему Договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне неустойки (штрафы, пени), предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004, а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

## **8. ФОРС-МАЖОР**

8.1. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые Сторона не могла предвидеть и/или предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: наводнения, землетрясения, пожары, карстовые провалы, ураганы, забастовки, постановления и распоряжения органов государственной власти и управления РФ, субъекта РФ, муниципальных органов власти и управления, изменение действующего законодательства и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом оформлении Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

8.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в разумный срок известить другую Сторону о наступлении и прекращении обязательств, препятствующих исполнению обязательств по Договору.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Подписание настоящего Договора означает согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных Застройщиком, организациями, осуществляющими регистрацию прав, организациями, предоставляющими коммунальные услуги (управляющими организациями) (далее «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и (или) предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также Уполномоченному банку и иным лицам, если это необходимо для исполнения настоящего Договора или осуществления ими финансово-хозяйственной деятельности. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация об Участнике долевого строительства, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные Участником долевого строительства). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством РФ, в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем составления письменного документа, который может быть направлен в адрес Застройщика почтовым отправлением с уведомлением о вручении, либо вручен лично под расписку представителю Застройщика.

9.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что в момент заключения настоящего Договора он надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, которые Застройщик обязан представить для ознакомления Участнику долевого строительства по его требованию в соответствии с 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».

9.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства поручает Застройщику передать внешние инженерные сети, входящие в состав общего имущества Дома, в том числе распределительные подстанции, трансформаторные подстанции и иные необходимые объекты инфраструктуры, построенные за счет Участников долевого строительства, в государственную/муниципальную собственность или в собственность эксплуатирующих и иных специализированных организаций, в том числе на безвозмездной основе. При невозможности исполнения указанного поручения внешние инженерные сети Дома поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Дома, как общее имущество, в рамках статьи 36 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ, и передаются Застройщиком по акту эксплуатирующей организации.

9.4. Государственная пошлина за регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Квартиру оплачивается в порядке и размере, предусмотренных действующим законодательством РФ.

9.5. Стороны установили следующий порядок приемки Объекта долевого строительства.

9.5.1. При отсутствии нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства подписывает Акт приёма-передачи Квартиры.

9.5.2. При наличии несущественных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства Участники долевого строительства и Застройщик составляют лист осмотра Объекта долевого строительства с перечнем недостатков Объекта долевого строительства, подлежащих безвозмездному устранению Застройщиком, при этом Акт приёма-передачи подлежит подписанию со стороны Участников долевого строительства.

9.5.3. При наличии у Сторон разногласий относительно существенности нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства, Участники долевого строительства направляют Застройщику заявление о проведении повторного осмотра Объекта долевого строительства с участием специалиста, который должен соответствовать требованиям:

- специалист по организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства;



- квалификация специалиста подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства;

-специалист осуществляет трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации и соответствуют требованиям главы 6.1 Градостроительного кодекса РФ.

Дата проведения повторного осмотра с участием специалиста и его кандидатура согласовываются Сторонами дополнительно.

9.6. Стороны согласовали, что в случае, если к осмотру Объекта долевого строительства привлекается специалист, расходы по оплате его услуг несут Участники долевого строительства. Указанные расходы Застройщиком не возмещаются.

9.7. Изменения и дополнения настоящего Договора допускаются только по обоюдному согласию Сторон, оформляются дополнительными соглашениями, которые совершаются в той же форме, что и Договор, подлежат государственной регистрации и являются его неотъемлемой частью.

9.8. Обо всех изменениях в платёжных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде.

9.9. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации

9.10. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, один для Участника долевого строительства, один экземпляр Застройщику.

9.11. Приложения к настоящему Договору:

9.11.1. Приложение 1: График оплаты Участником долевого строительства Цены настоящего Договора.

9.11.2. Приложение 2: Местоположение Дома на земельном участке.

9.11.3. Приложение 3: План и местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Дома.

<i>Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен со всеми страницами настоящего Договора, осознает и принимает все его положения; получил ответы на все вопросы, а также получил оригиналы данного Договора в количестве, указанном в пункте 9.10 Договора.</i>	
---	--

#### Адреса, реквизиты Сторон:

##### «Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Прайм Инвест»

Юридический адрес: 164520, Архангельская область, г. Северодвинск, ул. Профсоюзная, д. 10, пом. 3

ИНН/КПП 2901215911/293201001

ОГРН 1112901006162

Р/с 40702810304000003492 в Архангельском отделении № 8637

ПАО СБЕРБАНК

К/с 30101810100000000601 БИК 041117601

##### Подпись \_\_\_\_\_

*ООО «Специализированный застройщик «Прайм Инвест» в лице генерального директора Александровы Татьяны Станиславовны*

##### «Участники долевого строительства»

##### Подпись \_\_\_\_\_

**График оплаты Участником долевого строительства Цены Договора**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

---

---

Местоположение Объекта на земельном участке

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

ПРИЛОЖЕНИЕ №3  
к договору участия в долевом строительстве