

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_

г.Архангельск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Темпо», зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Архангельску 25 ноября 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1022900519619, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 29 № 002063784, ИНН 2901088950, КПП 290101001, в лице генерального директора Гимбуржевского Игоря Георгиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и гражданин РФ \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора.

1.1 По настоящему договору Застройщик своими силами и с привлечением других лиц в предусмотренный договором срок построит «Многоэтажное административное здание с торговыми помещениями на первых этажах по ул.Урицкого», расположенное по адресу: Архангельская область, г.Архангельск, ул. Урицкого, дом 58 (далее – Здание) на земельных участках: участок с кадастровым номером 29:22:050110:1 площадью 577 кв.м. и 29:22:050110:49, площадью 768 кв.м. и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного Здания передаст по акту приема-передачи находящееся в нем нежилое помещение (далее – Объект) Участнику, а Участник выполнит в установленный срок все условия договора и примет Объект.

1.2 Застройщик осуществляет строительство Здания на основании:

- Договора аренды земельного участка № 1/791(л) от 05 ноября 2019 года.
- Соглашения о внесении изменений в договор аренды от 05.03.2021 года
- Разрешение на строительство № RU 29-301000-323-2018 от 17.04.2018 года, выданное Администрацией муниципального образования «Город Архангельск».

## 2. Описание объекта долевого строительства.

2.1 Объектом строительства является нежилое помещение свободной планировки с проектным номером \_\_\_\_\_, проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м (включая площадь балкона с коэффициентом 0,3 и площадь лоджии с коэффициентом 0,5) в осях \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_, находящаяся на \_\_\_\_\_ этаже Здания. Здание многоквартирное, частично с подвалом и техподпольем только для прокладки инженерных коммуникаций. Все этажи здания – жилые. Этажность - 9. Общая площадь здания – 4081,5 м<sup>2</sup>. Наружные стены здания – выполняются кладкой из керамических пористых камней. Наружная верстка выполняется лицевым пустотелым керамическим кирпичом. Перекрытия – железобетонные сборные панели с круглыми пустотами. Класс энергосбережения – высокий, В; сейсмостойкость до 7 баллов.

2.2 Расположение Объекта долевого строительства указано на плане (Приложение 1) создаваемого Здания, который прилагается к настоящему договору.

## 3. Срок передачи Объекта.

3.1 Срок окончания строительства – 17 марта 2025 года.

3.2 До 30 марта 2025 года Застройщик подписывает с Участником акт приема-передачи Объекта строительства при условии должного выполнения Участником всех обязательств настоящего договора.

## 4. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.



4.1 Стоимость строительства Объекта составляет \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) рублей.

Указанная в настоящем пункте стоимость Объекта включает в себя стоимость проектирования, подготовительных работ, строительства Здания, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства, предусмотренных проектной и разрешительной документацией.

В квартире будет выполнено:

- установка металлопластиковых оконных блоков;
- монтаж системы отопления с установкой радиаторов;
- подвод электроснабжения до электрического щитка без разводки по помещениям;
- установка входной двери в квартиру.
- точка подключения внутренних сетей водопровода, канализации, без подвода к сантехприборам, без установки насосов и установки санфаянса.

4.2 Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: {Участник долевого строительства ФИО}

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «ТЕМПО»

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ копеек

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора № от: *(при наличии задолженности по кредиту Бенефициара)* \_\_\_\_\_

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы: ООО «ТЕМПО», ИНН 2901088950, КПП 290101001, р/сч 40702810904010100947, кор/сч 30101810100000000601, БИК 041117601

4.2.1 По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере цены настоящего Договора \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей не позднее «30» декабря 2024г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) календарных дней/ \_\_\_\_\_ (конкретная дата).

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и НАО о государственной регистрации настоящего Договора/органа регистрации прав.

4.2.2 После предоставления документов, указанных в п.4.2.1 настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России» на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета



эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

4.3 По соглашению Сторон оплата может быть произведена досрочно.

4.4 Стоимость части строительства, оплаченная Участником, изменению не подлежит.

4.5 Стоимость части строительства, еще не оплаченная Участником, может изменяться в случае обоснованного удорожания стоимости строительных материалов и услуг со стороны лиц, привлекаемых Застройщиком к строительству Здания, о чем составляется дополнительное соглашение между Сторонами.

## **5. Гарантии качества**

5.1 Гарантийный срок на Объект составляет пять лет со дня передачи Объекта Участнику строительства.

5.2 Застройщик обязуется передать Объект строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

5.3 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.4 Застройщик гарантирует Участнику, что он действительно обладает правом на приобретение Объекта, а также что Объект не продан третьему лицу, не состоит под арестом по решению суда, не состоит в споре, третьи лица не предъявляли на момент заключения настоящего договора каких-либо претензий к Застройщику об их предполагаемых или действительных правах на Объект.

## **6. Способ обеспечения исполнения обязательств по договору.**

6.1 В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации у Участников считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства земельные участки и строящееся Здание.

6.2 Застройщик вносит обязательные отчисления (взнос) в ППК «Фонд защиты прав Граждан-Участников долевого строительства».

## **7. Прочие условия.**

7.1 Уменьшение площади передаваемого Объекта от проектной площади, вызванное перепланировкой и отделочными работами по инициативе Участника, не является основанием для уменьшения цены настоящего договора.

7.2 До подписания акта приема-передачи Объекта, Стороны производят окончательный денежный взаиморасчет, исходя из суммы погашения затрат, которые нельзя было предусмотреть при заключении Договора.

7.3 С момента ввода Здания в эксплуатацию (с подписанием Акта приема-передачи) Участник обязуется оплачивать ежемесячные коммунальные и эксплуатационные расходы, приходящиеся на долю Участника пропорционально отношению общей площади Объекта строительства к общей площади Здания.

7.4 Необоснованный отказ от подписания акта приема-передачи Объекта не освобождает Участника от оплаты коммунальных и эксплуатационных расходов по содержанию Объекта долевого строительства.

## **8. Споры, изменения и расторжение договора.**

8.1 Стороны устанавливают обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования спора. Претензии направляются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи претензий не предусмотрен. Поступившая претензия рассматривается в течение 30 дней.



8.2 Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения настоящего договора оформляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору в виде одного документа.

8.3 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий пункта 4.3 Застройщик оставляет за собой право в одностороннем порядке расторгнуть с Участником настоящий договор.

### 9. Ответственность сторон.

9.1 За неисполнение условий настоящего договора Стороны несут ответственность согласно действующему законодательству.

9.2 Одна Сторона по обязательствам другой Стороны перед третьими юридическими и физическими лицами ответственности не несет.

9.3 При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению Сторонами своих обязательств по настоящему договору, в том числе: пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, военные действия, террористические акты, гражданские волнения, беспорядки, забастовки, иные обстоятельства вне разумного контроля Сторон – срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

9.4 При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, Стороны освобождаются ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

### 10. Действие договора во времени.

10.1 Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.2 Договор подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

10.3 Прекращение (окончание) срока действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны договора от ответственности за его нарушения, если такие имели место при исполнении условий настоящего договора.

10.4 Отношения Сторон регулируются настоящим договором, а также действующим законодательством РФ.

Застройщик:

ООО «ТЕМПО»  
ИНН 29011088950 КПП 290101001  
ОГРН 11022900519619  
163060 г.Архангельск  
ул. Шабалина 19, оф.202а  
тел.(8182) 20-30-50

Участник:

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

р/сч № 40702810904010100947  
в Архангельском отделении № 8637  
ПАО Сбербанк г.Архангельск БИК 041117601  
кор/сч 30101810100000000601

\_\_\_\_\_/Гимбуржевский И.Г./