

Договор участия в долевом строительстве № __/П

город Архангельск

_____ 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК на Володарского», местонахождение: Россия, Архангельская область, 163000, город Архангельск, улица Попова, дом 17, 5-ый этаж, офис 10, основной государственный регистрационный номер 1162901060673, ИНН 2901279464, КПП 290101001, расчетный счет №407 02 810 804 00000 2443, 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

© (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 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 **Многоквартирный жилой дом по ул. Володарского в Ломоносовском территориальном округе г. Архангельске, II этап; кадастровый номер земельного участка – 29:22:050106:3267** (далее по тексту именуемый — «Дом») и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (II этап) передать Участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется оплатить 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 29301000-209-2020 от 24 сентября 2020 года, выданного Администрацией муниципального образования «Город Архангельск», действующего в редакции Приказа директора департамента градостроительства Администрации городского округа «Город Архангельск» №228 от 24 июня 2021 года, Приказа директора департамента градостроительства Администрации городского округа «Город Архангельск» №9 от 18 января 2022 года, Приказа директора департамента градостроительства Администрации городского округа «Город Архангельск» №107 от 27 июня 2022 года, Приказа директора департамента градостроительства Администрации городского округа «Город Архангельск» №224 от 14 ноября 2022 года, Приказа директора департамента градостроительства Администрации городского округа «Город Архангельск» №34 от 06 февраля 2023 года, Приказа директора департамента градостроительства Администрации городского округа «Город Архангельск» №438 от 12 декабря 2023 года.

1.2.2. Распоряжения о предоставлении земельного участка ООО «ЖК на Володарского» №99бр от 20 марта 2020 года, выданного Администрацией муниципального образования «Город Архангельск». Право собственности Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости номер государственной регистрации 29:22:050106:3267-29/188/2020-1 от 30 апреля 2020 года.

1.2.3. Проектной декларацией №29-000506, опубликованной в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф> (дата первичной публикации – 12.04.2024 г.).

2. Объект долевого строительства

2.1. Объектом долевого строительства является машино-место (назначение – нежилое помещение), расположенное в подземной автостоянке Дома, находящейся в подземном этаже на отметке – 5,100.

Оси	Высота, м.	Проектный номер машино-места	Проектная площадь машино-места (кв.м.)

Расположение машино-места указано в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.2. Право собственности Участника долевого строительства на машино-место 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 стро-

ительства – машино-место – на момент заключения настоящего Договора не обременено притязаниями третьих лиц, не заложено, в споре и под арестом не состоит.

2.4. Коммерческое обозначение Дома– ЖК Серебряный. Дом запроектирован отдельно стоящим, «Г»-образной формы. Дом состоит из трех секций и встроенно-пристроенной подземной автостоянки. В Доме 16 этажей, в том числе 14 надземных, 1 технический и 1 подземный. Общая площадь здания – 18305,58 кв.м. Конструктивная схема Дома – сборно-монолитный железобетонный каркас. Фундаменты – свайные из забивных железобетонных свай с монолитными ростверками. Наружные стены жилых этажей – ненесущие многослойные общей толщиной 510 мм. Внутренний слой толщиной 250 мм запроектирован из камня керамического пустотелого с наружной облицовкой 120 мм из керамического лицевого кирпича. Утепление – минераловатные плиты толщиной 140 мм. Облицовка связывается с несущей частью стены при помощи гибких связей из арматуры. Конструктивная схема паркинга - монолитный железобетонный каркас. Между жилым домом и пристроенным подземным паркингом предусмотрен деформационно-усадочный шов. Класс энергоэффективности – Высокий. Требований по сейсмостойкости к данному Дому в силу его расположения не предъявлялось.

2.5. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства со следующей степенью готовности:

2.5.1. На пол нанесена разметка, определяющая границы машино-места.

2.5.2. В границах машино-места обеспечивается высота машино-места не менее 2,1 метра, т.е. расстояние от пола до низа выступающих строительных конструкций или инженерных коммуникаций и подвешеного оборудования.

2.5.3. В границах машино-места на высоте более 2,1 метра возможно размещение следующих инженерных сетей и оборудования:

- сети связи и питания автоматики общеобменной вентиляции в трубах и лотках.
- тепловые извещатели, динамики речевого оповещения, сети связи и питания оборудования противодымных систем, пожарной сигнализации, оповещения эвакуации при пожаре, автономные модули автоматического пожаротушения.

- приточно-вытяжные воздухопроводы общеобменной вентиляции из оцинкованной стали.

- воздухопроводы противодымных систем из оцинкованной стали.

- канальное вентиляционное оборудование (вентиляторы, шумоглушители, клапаны).

- система пожарного водопровода (оборудование и материалы для пожарных кранов – труба стальная электросварная, запорные и регулирующие устройства, сбросные краны).

- сети электроснабжения в трубах и лотках.

- освещение парковки – светильники и питающие кабели в трубах ПВХ.

2.5.4. В границах машино-места на вертикальных поверхностях (стены, колонны) на высоте менее 2,1 метра возможно размещение следующих инженерных сетей и оборудования, которые не уменьшают ширину машино-места:

- общеобменная вентиляция - опуск воздухопровода из оцинкованной стали для удаления выхлопных газов из нижней зоны.

- на гранях колонн пожарные шкафы

- розетки на гранях колонн, опуск кабеля в ПВХ трубе по колонне.

2.5.5. В границах машино-места на высоте более 2,1 метра в обязательном порядке предусмотрено размещение модулей системы автономного пожаротушения.

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 машино-места 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 машино-место составляет 5 (пять) лет с момента подписания Сторо-

нами акта приема-передачи. 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 декабря 2024 года (окончательной датой завершения строительства является дата подписания акта ввода Дома в эксплуатацию, 2 этап).

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена Договора определена по соглашению Сторон и составляет _____ (_____) рублей, в т.ч. НДС.

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. 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 30 июня 2025 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 машино-место у Застройщика по акту приема-передачи в течение шести календарных месяцев, исчисляемых с 01 января 2025 года. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.1.3. Нести затраты по оформлению пакета документов, необходимого для регистрации права собственности на машино-место.

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

5.1.5. 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 машино-место Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в течение шести календарных месяцев, исчисляемых с 01 января 2025 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. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, вправе вносить без согласия Участника долевого строительства изменения в проектную документацию, в том числе, но не исключительно в части места размещения технологического и инженерного оборудования, конфигурации объекта долевого строительства и др.

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 обя-

зательства, 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, исключаяющих 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 ООО «Специализированный застройщик «ЖК на Володарского», местонахождение: Россия, Архангельская область, 163000, город Архангельск, улица Попова, дом 17, 5-ый этаж, офис 10, основной государственный регистрационный номер 1162901060673, ИНН 2901279464, 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. 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. Все споры и разногласия Сторон по настоящему Договору подлежат разрешению путем переговоров. При недостижении согласия путем переговоров спор передается Сторонами на рассмотрение в суд с соблюдением правил о подведомственности и подсудности.

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