

Договор №?? участия в долевом строительстве жилого дома

город Архангельск

«??» июля 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК на Ленина», местонахождение: Россия, Архангельская область, 163065, городской округ Архангельск, город Архангельск, ул. Прокопия Галушина, дом 21, корпус 1, помещение 1Н, ОГРН 1232900004732, ИНН 2901314454, КПП 290101001, расчетный счет №40702810928490000361, кор. счет №30101810145250000411, открытый в Филиале «Центральный» банка ВТБ (ПАО), БИК 044525411, ИНН 7702070139, ОКПО 01929672, в лице генерального директора – Тюрина Сергея Александровича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

☺ **(в зарегистрированном браке не состоит)**, 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 **Жилой комплекс по пр. Ленина в г. Северодвинске, многоквартирный дом проспект Ленина 3, расположенный по адресу: Архангельская область, городской округ Северодвинск, город Северодвинск, проспект Ленина, в районе дома 3; кадастровый номер земельного участка – 29:28:102032:786** (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 № 29-28-1189-2025 от 28 февраля 2025 года, выданного Администрацией муниципального образования «Северодвинск».

1.2.2. Права собственности на земельный участок с кадастровым номером 29:28:102032:786, номер государственной регистрации 29:28:102032:786-29/011/2023-5 от 17 августа 2023 года.

1.2.3. Проектной декларации №29-000544, опубликованной в сети Интернет на сайте наш.дом.рф (дата первичной публикации – 05.05.2025 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	Проектный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Проектная площадь квартиры (кв.м.)
??	?	??	?	?	??,??

План Объекта долевого строительства, местоположение объекта на этаже строящегося Дома указаны в Приложении №1 к настоящему Договору. Площадь балкона составляет ?? кв.м. Площадь балкона в площадь Квартиры не входит. Балкон не застеклен согласно проекту строительства Дома.

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 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 – ЖК «АМПИР».

Дом представляет собой пятиэтажное здание с техподпольем, прямоугольной формы в плане. Дом имеет два подъезда. Высота этажей принята 3,3 метра, высота техподполья – 1,79 метра. Кровля здания выполнена по деревянным стропилам с покрытием – металлочерепица.

Дом включает в себя:

- техподполье под всем зданием, где расположены зоны для прокладки инженерных коммуникаций, технические помещения (водомерный узел, тепловой пункт).
- жилые помещения (квартиры) расположены на 1 – 5 этажах обоих подъездов.
- колясочные и помещение для уборочного инвентаря на 1-м этаже в каждом подъезде.
- чердак холодный.

Конструктивная схема здания – перекрестно-стеновая с несущими продольными и поперечными стенами. Стены монолитные железобетонные. Перекрытия здания выполняются монолитными железобетонными. Пространственная жесткость, прочность и устойчивость здания обеспечена общей жесткостью наружных и внутренних стен, их сопряжений и пересечений, а также жесткими дисками перекрытий.

Стены техподполья – монолитные железобетонные 300мм. По периметру здания устраивается бетонная отмостка шириной 1 м. Отделка цоколя – штукатурка с последующей окраской. Наружные стены здания выполняются толщиной 470мм и 400мм. Кладка наружных стен выполняется с уширенным швом. Внутренняя верста стен: кладка из газобетонных блоков толщиной 250 мм на цементно-песчаном растворе. Наружная верста выполняется из керамического лицевого кирпича. В качестве теплоизоляции наружных стен применяется утеплитель толщиной 100 мм. Внутренние стены: выполняются монолитные железобетонные стены толщиной 180мм.

Фундаменты – железобетонный ростверк на свайном основании. Класс энергоэффективности – А++.

Требований по сейсмостойкости к данному Дому в силу его расположения не предъявлялось.

2.5. Квартира сдается со следующей степенью готовности:

- установка оконных и балконных дверных блоков без установки подоконных досок 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);
- монтаж стояковой системы отопления с установкой радиаторов;
- монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с установкой счетчиков воды, без внутриквартирной разводки трубопроводов и без монтажа оконечных устройств (мойки/раковины/умывальника, смесителей, душа);
- монтаж стояков системы канализации без внутриквартирной разводки и без установки оконечных устройств (ванна, унитаз);

- монтаж сети электроснабжения до квартирного электрического щита без разводки данных сетей по Квартире с установкой двухтарифного электросчетчика в этажном щите;

- устройство межкомнатных перегородок;
- стены Квартиры из материалов, согласно проекту строительства Дома.
- стены во всех помещениях Квартиры: жилых комнатах, прихожей, в кухне (зоне кухни), в ванной и(или) туалете – 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 – передачи.

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 **000 (000) 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 **000 (000) рублей** Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке на имя Участника долевого строительства, в следующем порядке и в следующие сроки:

4.3.1. Денежные средства в сумме **000 (000) рублей** Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке на имя Участника долевого строительства, после государственной регистрации настоящего договора в срок до **?? ??? 2025 года**. В случае невнесения Участником долевого строительства денежных средств в сумме **000 (000) рублей** в срок, установленный настоящим подпунктом 4.3.1. (просрочка внесения платежа), Застройщик вправе в

одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и расторгнуть договор.

4.3.2. Денежные средства в сумме **000 (000) рублей** Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке на имя Участника долевого строительства, после государственной регистрации настоящего договора в срок до **?? декабря 2026 года**. В случае невнесения Участником долевого строительства денежных средств в сумме **000 (000) рублей** в срок, установленный настоящим подпунктом 4.3.2. (просрочка внесения платежа), Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и расторгнуть договор.

4.4. Банк эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Адрес места нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный пер., д. 11, лит. А, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1 адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: +74959602424. Размер депонируемой суммы – **000 (000) рублей**. Срокусловного депонирования денежных средств – до 30 декабря 2027 года.

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 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 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 5 (пяти) календарных 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, , даю свое согласие **Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК на Ленина»**, местонахождение: Архангельская область, 163065, городской округ Архангельск, город Архангельск, ул. Прокопия Галушина, дом 21, корпус 1, помещение 1Н, ОГРН 1232900004732, ИНН 2901314454, 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. 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 – **000@mail.ru.**

7.3. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации. Настоящий договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр – Участнику долевого строительства.
