**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Рязань

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ», в лице директора общества Михайлова Михаила Олеговича, действующего на основании Устава, ОГРН 1116234011365, ИНН 6234096820, место нахождения: Россия, город Рязань, ул. Соборная, д.14/2, стр. 1, лит В, Н1, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года рождения, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

|  |
| --- |
| **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА** |

1. По настоящему договору Застройщик обязуется своими силами или с привлечением подрядчиков построить жилой комплекс с нежилыми помещениями и автопарковкой по адресу: г. Рязань, ул. Островского, 122 (адрес строительный) (далее – «жилой комплекс) на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0070035:283 по адресу: г. Рязань, ул. Островского, 122 (Железнодорожный район), на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0070035:282 по адресу: г. Рязань, ул. Островского, 122 (Железнодорожный район), на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0070035:275 по адресу: г. Рязань, ул. Островского, 122 (Железнодорожный район), на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0070035:287, по адресу: г. Рязань, ул. Островского, 122 (Железнодорожный район). Разрешение на строительство № 62-29-164-2018 от 27 июня 2018 г. выдано Администрацией города Рязани. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию 2-ой очереди строительства жилого комплекса и полной оплаты Участником цены настоящего договора, Застройщик обязуется передать Участнику по акту приема-передачи объект долевого строительства (далее - «помещение») в 2-ой очереди строительства со следующими основными характеристиками:

- нежилое помещение (далее – «помещение») № Н\_\_\_\_ (номер строительный), общей (приведенной) площадью – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) кв.м, включающей в себя основную площадь – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) кв.м и вспомогательную площадь – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) кв.м., расположенное на \_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже указанного дома, назначение – нежилое помещение, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять указанное помещение.

План и местоположение помещения указаны в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью к настоящему договору.

|  |
| --- |
| **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА** |

2. Застройщик своими силами или с привлечением подрядчиков обязуется обеспечить проведение всех работ по строительству и по благоустройству территории домовладения.

3. Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

Вид – 2-ая очередь строительства жилого комплекса с нежилыми помещениями и автопарковкой;

Назначение – жилое;

Этажность 2-ой очереди строительства – 1-я секция - 25 этажей, 2-я секция - 18 этажей, 3-я

секция - 18 этажей;

Общая площадь 2-ой очереди строительства – 33 678,95 кв.м;

Материал наружных стен – керамический поризованный камень;

Межквартирные перегородки –камень керамический, кирпич, газобетонные блоки;

Вутриквартирные перегородки – газобетонные, пазогребневые блоки;

Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности – С;

Сейсмостойкость – не требуется.

4. Застройщиком в нежилом помещении до его передачи Участнику выполняются следующие виды работ: устанавливаются пластиковые или алюминиевые окна, осуществляется оборудование точек подключения к воде и канализации, установка входной двери. Застройщик осуществляет подведение к помещению Участника линии электроснабжения и установку в помещении электрического щита, отопление от крышной котельной. Помещение передается Участнику без санитарно-технического оборудования, без электропроводки и электроприборов, без устройства стяжки полов, без отделки стен любыми отделочными материалами, в том числе без оштукатуривания и грунтования стен, без производства любых других отделочных работ и применения материалов, которые по законодательству РФ подпадают под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования помещений.

Участник обязуется оплатить Застройщику стоимость материалов и работ, необходимых для строительства и отделки входной группы нежилого помещения по смете, выполненной Застройщиком согласно проекту Застройщика, предварительно за 6 месяцев до срока завершения строительства жилого комплекса, указанного в п.3 настоящего договора.

В случае расположения в нежилом помещении Участника общего имущества дома: коммуникаций, инженерного оборудования, обслуживающего дом. Участник с даты начала пользования помещением обязуется обеспечивать представителям эксплуатирующей организации возможность беспрепятственного доступа к указанному имуществу для его обслуживания.

**Нежилое помещение не обладает характеристиками для использования его в целях хранения и складирования товаров для предпринимательской деятельности**.

5. При условии полного и надлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему договору, Застройщик обязуется передать Участнику указанное помещение по акту приема-передачи – до 30 июня 2025 года (включительно) при условии полной оплаты Участником цены договора до указанного срока.

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче помещения Участнику.

6. Гарантийный срок для помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав помещения, составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав помещения, составляет три года.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, либо нарушения Участником требований к эксплуатации помещения, в том числе инженерных систем и оборудования, либо вследствие проведения Участником или третьими лицами работ по изменению фасада дома, а также любых работ ненадлежащего качества по переустройству, перепланировке и ремонту помещения.

7. Застройщик имеет исключительное право без согласования с Участником на изменение проекта указанного дома, связанное с окончательным расположением коммуникационных шахт, несущих конструкций дома, изменением этажности/количества этажей, изменением строительного объема, изменением общей площади здания/квартир, изменением количества квартир, изменением жилой площади квартир и изменением фасада. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект указанного дома.

Участник одобряет имеющиеся на день подписания настоящего договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельных участков, предоставленных для строительства дома, указанного в п.1 настоящего договора, их частей, прав аренды на них, в том числе при строительстве иных объектов недвижимости на данных земельных участках, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства дома, их частями, правом аренды на них, в том числе путем образования новых земельных участков. Участник дает согласие в будущем на замену предмета залога в виде права аренды участка, на предмет залога – земельный участок (в случае перехода к Застройщику права собственности на участок), в виде права аренды на вновь образованный земельный участок, в виде самого вновь образованного земельного участка.

|  |
| --- |
| **ЦЕНА ДОГОВОРА** |

8. Стороны установили, что цена договора участия в долевом строительстве составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_ копеек, и будет складываться, исходя из стоимости строительства одного расчетного квадратного метра проектной площади нежилого помещения – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему договору не предусмотрен. Для расчетов по договору стороны применили проектную площадь нежилого помещения, указанную в п.1 настоящего договора, в качестве расчетной.

9. Застройщик привлекает денежные средства Участника на строительство жилого дома путем размещения Участником таких денежных средств на счетах эскроу, открытых в Уполномоченном банке в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 г.).

Сведения об Уполномоченном банке:

Наименование Банка: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (далее – «Уполномоченный Банк»);

Фирменное наименование: Банк ВТБ (публичное акционерное общество);

Место нахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А;

Адрес: 390000, Рязанская область, город Рязань, Почтовая улица, дом 60а;

Адрес электронной почты: Schet\_escrow@vtb.ru;

Телефон: 8-800-100-24-24.

Депонент (Участник): {Покупатель ФИО}

Бенефициар (Застройщик): Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ»,

Срок условного депонирования денежных средств согласно законодательству.

Размер депонируемой суммы -  \_.

Застройщик и Участник заключают с Уполномоченным банком трехсторонний договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу Участника в Уполномоченном банке, открытым для расчетов по договорам, разработанных Уполномоченным банком и размещенных на официальном интернет-сайте Уполномоченного банка по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила).

Застройщик поручает Участнику передать Уполномоченному банку настоящий договор, заключенный в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика о заключении договора счета эскроу.

10. Участник обязуется внести цену договора, указанную в п.8 настоящего договора, на счет эскроу в пятидневный срок с момента завершения государственной регистрации настоящего договора, но не позднее \_\_\_\_ года.

В случае ненадлежащего исполнения Участником п.10 настоящего договора, цена договора подлежит изменению сторонами. В дальнейшем – до полной оплаты Участником цены договора - цена договора может быть неоднократно изменена пропорционально изменениям стоимости строительства одного квадратного метра проектной площади помещения, которые производятся на основании решения Застройщика. Изменение производится путем изменения цены договора в ее неоплаченной части.

Стороны установили, что при оплате Участником в сроки (один из сроков), более поздние от указанных в п. 10 настоящего договора, цена настоящего договора составляет денежную сумму, установленную п. 8 и увеличенную на 15% (пятнадцать процентов) от ее неоплаченной части, о чем стороны обязуются заключить дополнительное соглашение. Участник обязуется подписать указанное дополнительное соглашение и совершить действия, необходимые для его государственной регистрации, в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента направления Застройщиком Участнику уведомления об увеличении цены договора.

11. В случае ненадлежащего исполнения Участником условий п.10 настоящего договора, Участник обязуется являться в офис Застройщика за 15 календарных дней до того, как Участник будет намерен произвести платеж в оплату цены по настоящему договору и, в случае действия на этот момент иной стоимости строительства одного квадратного метра проектной площади помещения, установленной Застройщиком, по сравнению со стоимостью, на основании которой Участником был заключен настоящий договор с Застройщиком, а также в случае изменения цены договора в соответствии с п.11 настоящего договора, Участник в тот же день обязуется подписывать с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении цены договора и совершать все действия, необходимые для его государственной регистрации, с тем, чтобы через 15 календарных дней произвести платеж по настоящему договору надлежащим образом - в соответствии с условиями дополнительного соглашения о новой цене договора и сроках ее оплаты.

12. В случае, если в результате строительно-монтажных работ произойдет увеличение или уменьшение общей проектной (приведенной) площади указанного нежилого помещения более, чем на 2% (Два процента) от его размера, указанного в пункте 1 настоящего договора, цена договора подлежит изменению сторонами пропорционально цене 1 кв.м. стоимости строительства нежилого помещения, определяемой на момент последней оплаты, произведенной Участником по настоящему договору.

Соответственно изменению цены договора, Участник производит доплату денежных средств Застройщику, либо Застройщик производит возврат денежных средств Участнику.

13. В случае увеличения общей проектной (приведенной) площади нежилого помещения по результатам обмера более, чем на 2% (Два процента)от его размера, указанного в пункте 1 настоящего договора, Участник обязуется подписать дополнительное соглашение об увеличении цены договора, совершить действия, необходимые для его государственной регистрации, и осуществить доплату денежных средств в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента направления уведомления Застройщиком Участнику об увеличении цены договора по результатам обмера.

|  |
| --- |
| **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА** |

14. Участник, до подписания акта приема-передачи на помещение, обязуется без письменного согласия Застройщика не производить в нежилом помещении, в общих помещениях дома и на фасаде дома работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.), а также отделочные и ремонтные работы.

В случае самовольного произведения Участником подобных действий Застройщик имеет право своими силами без уведомления Участника восстановить прежнее состояние конструкций и сооружений. При этом цена по настоящему договору увеличивается на сумму, необходимую Застройщику для проведения восстановительных работ, исходя из рыночных расценок строительных материалов и соответствующих работ с коэффициентом «1,5», о чем составляется дополнительное соглашение между сторонами в течение 10 календарных дней с момента обнаружения Застройщиком самовольных работ.

Застройщиком доводится до сведения Участника что, поскольку деятельность по строительству многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями, указанного в п.1 настоящего договора участия, является по закону деятельностью, создающей повышенную опасность для окружающих и выступает источником повышенной опасности, допуск Участника на объект или строительную площадку до момента подписания акта приема-передачи Участника на помещение, не производится.

15. Участник принимает на себя обязанность в четырнадцатидневный срок после направления Застройщиком соответствующих уведомлений являться в офис Застройщика для подписания с ним дополнительных соглашений и актов к настоящему договору, иных документов, и совершать действия, необходимые для их государственной регистрации, в целях надлежащего исполнения условий договора.

В случае отказа или уклонения Участника от заключения соглашений, дополнительных соглашений или актов, иных документов, предусмотренных условиями настоящего договора, в течение срока, превышающего 14 (четырнадцать) календарных дней с момента направления Застройщиком Участнику уведомления о необходимости заключения указанных соглашений, актов, иных документов, Участник уплачивает по требованию Застройщика штраф в размере 5% (пяти процентов) от цены договора, указанной в п.8 настоящего договора. Кроме того, на него возлагается обязанность по оплате возможных затрат Застройщика по продлению срока действия документов, выдаваемых официальными органами, по продлению срока действия договоров, а также обязанность по возмещению возможных убытков, вызванных неисполнением Участником этой обязанности, понесенных Застройщиком и (или) другими Участниками.

16. Участник уведомлен, что он не имеет права расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, на основании своего волеизъявления, без оснований, установленных законом. При расторжении договора по соглашению сторон Участник обязуется оплатить услуги Застройщика, оказанные Участнику в связи с заключением настоящего договора и его расторжением, в размере денежной суммы, эквивалентной 10% от возвращаемой суммы, но не менее 200 000 (двести тысяч) рублей 00 копеек

17.Существенным недостатком Объекта долевого строительства признается непригодность Объекта долевого строительства для использования по назначению с учетом состояния его передачи Участнику долевого строительства в соответствии с Договором. Выявление при приемке Объекта долевого строительства недостатков, не являющихся существенными, не освобождает Застройщика от обязательств по их устранению, однако не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

18. Участник обязуется согласовать письменно в индивидуальном порядке с управляющей компанией места установки и схему подключения наружных блоков системы кондиционирования, которая выполняется силами Участника.

|  |
| --- |
| **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН** |

21. В случае допущения Участником просрочки при исполнении п.10 настоящего договора, Участник уплачивает по требованию Застройщика неустойку в соответствии с действующим законодательством.

В случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более, чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более, чем два месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством.

22. В случае просрочки Участником сроков иных платежей, установленных договором либо дополнительными соглашениями к нему, Участник обязуется по требованию Застройщика уплатить неустойку в размере 0,3% (ноль целых и три десятых процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

|  |
| --- |
| **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ** |

23. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и иных реквизитах стороны обязаны извещать друг друга немедленно. Действия, совершенные по старым почтовым адресам до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств; сторона, отсутствующая по адресу, указанному ею как ее почтовый адрес, и в связи с этим не получающая почтовую корреспонденцию, считается уведомленной обо всех фактах, указанных в неполученных ею уведомлениях, направляемых ей другой стороной. Отсутствующая сторона не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

По вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, Застройщик может осуществлять информирование Участника по электронной почте, а также путем СМС-информирования. Такое информирование производится по реквизитам Участника, указанным в разделе договора «Реквизиты и подписи сторон».

Застройщик может осуществлять СМС-информирование Участника по вопросам связанным с деятельностью ООО специализированный застройщик «Северная компания». Участник не возражает против информирования вышеуказанным путем.

24.Уступка прав и обязанностей по настоящему договору допускается только после государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания акта приема-передачи, при условии внесения Участником Застройщику всей цены настоящего договора, или одновременно с переводом долга на нового Участника. Уступка прав и обязанностей производится только с письменного согласия Застройщика. При переходе прав и обязанностей другому участнику по настоящему договору к нему также переходят все права и обязанности Участника по всем дополнительным соглашениям. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника, вытекающим из договора передачи прав и обязанностей по настоящему договору, заключаемого Участником с третьим лицом.

С момента государственной регистрации договора Уступки прав требований, к новому Участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенного прежним Участником.

25. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях настоящего договора считается конфиденциальной и не подлежит разглашению сторонами. Стороны не раскрывают существования договора и его условия третьим лицам. Застройщик ведет строительство от своего имени и не раскрывает личность Участника.

26. Участник не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом договора, в том числе с использованием наименования Застройщика, принадлежащих ему либо используемых им в своей деятельности исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.п.).

27**.** В порядке, предусмотренном ст. 15.4 и ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» денежные средства Участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия размещены на счете эскроу, открытом у Эскроу-агента.

28. Участник при подписании настоящего договора участия дает согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных Застройщику, а также иной информации, имеющей отношение к договору, т.е. на совершение всех действий, предусмотренных ФЗ №152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных».

29. Стороны договорились, что остаток излишних или неиспользованных материальных ценностей (экономия средств) остается у Застройщика.

30. В соответствии с частью 2 статьи 451 Гражданского Кодекса РФ стороны установили, что риск изменения обстоятельств, касающихся личности, здоровья и материального положения Участника, несет Участник самостоятельно.

31. Настоящий договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться стороны при исполнении настоящего договора. После подписания настоящего договора Участником и Застройщиком любые предшествующие дате заключения договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления сторон, как устные, так и письменные, прекращаются, если таковые имели место между сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе и в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением настоящего договора.

32. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств.

33. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один – для Участника, два – для Застройщика.

|  |
| --- |
| **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.** |

***Застройщик:***

ООО специализированный застройщик «СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ»,

Рязанская обл., г. Рязань, ул. Соборная, д.14/2, стр. 1, лит В, Н1.

ИНН 6234096820, КПП 623401001, ОГРН 1116234011365

Р/с 40702810025250000035 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

107031, г. Москва, ул. Рождественка, д. 10/2, стр. 1

К/с 30101810145250000411, БИК 044525411.

***Участник:***

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года рождения, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Адрес для получения почтовой корреспонденции Участником: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Адрес электронной почты Участника: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Телефон Участника: +\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

***Застройщик:***

ООО специализированный застройщик «СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[***vk.com/sevkomp62***](https://vk.com/sevkomp62)

***Участник:*** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_