

1  
**ДОГОВОР №**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Рязань

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ», в лице \_\_\_\_\_, действующей на основании доверенности от \_\_\_\_\_ года, удостоверенной \_\_\_\_\_, нотариусом нотариального округа город Рязань, зарегистрированной в реестре за \_\_\_\_\_, выданной директором общества Соловьевым Виталием Николаевичем, действующим на основании Устава, ОГРН 1116234011365, ИНН 6234096820, место нахождения: Рязанская область, город Рязань, улица Соборная, дом 14/2, строение 1, литера В, Н1, именуемое в дальнейшем «Агент Застройщика», действующее от имени и за счет Общества с ограниченной ответственностью «ЭнергоСетевая Компания», в лице директора общества Гавришина Вадима Владимировича, действующего на основании Устава, ОГРН 1136234000110, ИНН 6234111677, место нахождения: город Рязань, улица Соборная, дом 14/2, кор. 1, именуемого в дальнейшем «Застройщик», на основании Агентского договора от 28 апреля 2021 года, Агентского договора от 28 июня 2018 года, Договора о передаче прав и обязанностей от 20.04.2021 г. к Агентскому договору от 28.06.2018 года, Дополнительного соглашения № 1 от 28 апреля 2021 года к Агентскому договору от 28.06.2018 года, с одной стороны,

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_ код подразделения: \_\_\_\_, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_\_.

именуемая 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 по улице Интернациональной, г. Рязань (далее – «жилой комплекс») по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Интернациональная, в районе а/к «Станок» (Московский район) (адрес строительный) на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0030031:1094 по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Интернациональная, в районе а/к «Станок» (Московский район), на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0030031:1093 по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Интернациональная, в районе а/к «Станок» (Московский район). Разрешение на строительство № 62-29-166-2018 от «27» июня 2018 года, выдано Администрацией города Рязани.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию 2-ой очереди строительства (секция 2А, 2Б) жилого комплекса и полной оплаты Участником цены настоящего договора, Застройщик обязуется передать Участнику по актам приема-передачи объекты долевого строительства (далее - «квартиры») в 2-ой очереди строительства (секции 2А, 2Б) со следующими основными характеристиками:

| Наименование   | Описание        |
|--|-----------------|
| Назначение   | Жилое помещение |
| № квартиры (строительный)  |                 |
| Общая проектная площадь квартиры, кв.м (с учетом площади лоджии с коэф. 1) | 54,80           |
| Расчетная площадь квартиры, кв.м (с учетом площади лоджии с коэф. 0,5)     | 53,20           |
| Общая площадь квартиры, кв.м (без учета площади лоджии)                    | 51,60           |
| Этаж   | 8               |
| Подъезд/корпус/секция  | 1               |
| Количество комнат  | 2               |
| Площадь комнаты №1 кв.м.   |                 |
| Площадь санузла, кв.м  |                 |
| Площадь прихожей/коридора, кв.м  | 1,60            |

а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять указанную квартиру. План и местоположение квартиры указаны в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора. Квартира выделена на плане.

**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 – многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями;

Участник \_\_\_\_\_ / . Агент Застройщика \_\_\_\_\_ /

Назначение – жилое;

Этажность 2 очереди :

Секция 2А – 15 этажей;

Секция 2Б – 16 этажей;

Общая площадь 2 очереди – 20318,50 кв.м.;

Материал наружных стен – кирпич, поризованный керамический камень;

Материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные многопустотные плиты;

Класс энергоэффективности – категория С (повышенный);

Сейсмостойкость – не требуется.

4. Застройщиком в квартире до ее передачи Участнику выполняются следующие виды работ: устанавливаются пластиковые окна из ПВХ профиля или алюминия, без установки подоконников; оштукатуривание простой штукатуркой стен; дверные откосы, оконные проемы и ограждения лоджий не оштукатуриваются; межкомнатные перегородки не оштукатуриваются, цементная стяжка пола, без устройства цементной стяжки пола в санузлах, ваннах, туалетах, лоджиях и балконах; Ввод газопровода в квартиры первого и второго этажа осуществляется через наружную стену кухни, прохождение газопровода допускается по всей длине внутренних стен кухни. разводка труб системы отопления и установка радиаторов; разводка электропроводки в соответствии с проектом; обеспечение наличия в квартире точек подключения к горячей, холодной воде и канализации, без внутренней разводки труб по квартире (установка полотенцесушителей Застройщиком не производится).

Приборы учета устанавливаются Застройщиком в соответствии с проектом. Участник обязуется не производить в помещениях квартиры самовольных работ по переоборудованию системы отопления, связанные с отступлением от проекта. Устанавливается входная дверь.

5. При условии полного и надлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему договору, Застройщик обязуется обеспечить строительство здания и передать объект долевого строительства участнику - до 30 июня 2028 года (включительно) при условии полной оплаты Участником цены договора до указанного срока.

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

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

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 00 копеек, складывается, исходя из стоимости строительства одного расчетного квадратного метра общей площади квартиры – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек и стоимости строительства одного расчетного квадратного метра площади лоджии/й (скоэф. 0,5) /балкона/ов (с коэф. 0,3) - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не предусмотрен. Для расчетов по договору стороны применили общую проектную (приведенную) площадь квартиры, указанную в п.1 настоящего договора, в качестве расчетной.

9. Застройщик привлекает денежные средства Участника на строительство жилого комплекса 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): \_\_\_\_\_

Бенефициар (Застройщик): \_\_\_\_\_;

Срок условного депонирования денежных средств согласно законодательству.

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 после завершения государственной регистрации настоящего договора, но не позднее \_\_\_\_\_ года.

11. При надлежащем исполнении Участником п.10 настоящего договора, в срок до \_\_\_\_\_ года **(включительно)**, цена договора не подлежит изменению Сторонами.

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 общей площади квартиры, которые производятся на основании решения Застройщика. Изменение производится путем изменения цены договора в ее неоплаченной части.

12. В случае, если в результате строительно-монтажных работ произойдет увеличение или уменьшение общей расчетной площади (с учетом площади лоджии с коэф. 0,5) указанной квартиры более, чем на 2% (Два процента) от ее размера, указанного в пункте 1 настоящего договора, цена договора подлежит изменению сторонами пропорционально цене 1 кв.м. стоимости строительства квартиры, 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 расчетной площади (с учетом площади лоджии с коэф. 0,5) по результатам обмера более, чем на 2% (Два процента) от ее размера, указанного в пункте 1 настоящего договора, Участник обязуется подписать дополнительное соглашение об увеличении цены договора, совершить действия, необходимые для его государственной регистрации, 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 квартиру, обязуется без письменного согласия Застройщика не производить в помещениях квартиры, в общих помещениях дома и на фасаде дома работы, связанные с отступлением от проекта, а также отделочные и ремонтные работы.

В течение 10 календарных дней с момента обнаружения Застройщиком работ, самовольно произведенных Участником до подписания акта приема-передачи, Участник обязуется заключить с Застройщиком дополнительное соглашение об увеличении цены настоящего договора на сумму стоимостей работ и материалов, необходимых для проведения восстановительных работ, с коэффициентом «1,5».

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 квартиру, 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.

16. Участник уведомлен, что он не имеет права расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, на основании своего волеизъявления, без оснований, установленных законом.

Участник \_\_\_\_\_ / . Агент Застройщика \_\_\_\_\_ /

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.

19. В случае расторжения договора участия в долевом строительстве и прекращения договора счета эскроу, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование Участником долевого строительства.

### ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

20. 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.

### ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

21. 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, Агент Застройщика могут осуществлять информирование Участника по электронной почте, а также путем СМС-информирования с использованием любых средств связи. 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 Застройщика. Участник не возражает против информирования вышеуказанным путем.

22. Уступка Участником прав и обязанностей по договору полностью или в части третьему лицу допускается при условии письменного согласия Застройщика. В случае отсутствия согласия Застройщика уступка прав и обязанностей считается не состоявшейся.

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.

23. 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.

24. 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.).

25. 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. Срок передачи Участнику указанного объекта долевого участия по акту приема-передачи с учетом раскрытия счетов эскроу – не позднее 30 июня 2028 года. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче объекта долевого участия Участнику.

Участник \_\_\_\_\_ / . Агент Застройщика \_\_\_\_\_ /

26. 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 27.07.2006 г. «О персональных данных».

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

28. 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.

29. 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.

30. 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.

31. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один – для Участника, один – для Застройщика и один – для Агента Застройщика.

#### РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

**Агент Застройщика:**

**ООО специализированный застройщик "СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ"**

Адрес (место нахождения): 390000, город Рязань, улица Соборная, дом 14/2, стр.1, лит. В, Н1.  
ИНН 6234096820, КПП 623401001, ОГРН 1116234011365.

**Застройщик:**

**ООО «ЭСКО»**

Адрес (место нахождения): 390000, город Рязань, улица Соборная, дом 14/2, кор.1.  
ОГРН 1136234000110, ИНН 6234111677, КПП 623401001.  
Р/с 40702810725250000157 в Филиал «Центральный» банка ВТБ (ПАО)  
К/с 30101810145250000411, БИК 044525411

**Участник:**

---

**Агент Застройщика:**

ООО специализированный застройщик «СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ» \_\_\_\_\_  
[vk.com/sevkomr62](http://vk.com/sevkomr62)

**Участник:** \_\_\_\_\_

