

## **ДОГОВОР №21-ЛГ10-К0-0000** **участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

город Рязань

года

**Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ЕДИНСТВО»**, действующее от имени и за счет **Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес-Строй»** (далее – «**Застройщик**») на основании Агентского договора от года и Доверенности, удостоверенной, зарегистрированной в реестре за номером, в лице Генерального директора, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Агент Застройщика**», с одной стороны, и  
, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### **Статья 1. Термины и определения.**

**Дом** - многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Нежилое помещение в Доме** - внеквартирная хозяйственная кладовая.

**Объект долевого строительства** - Нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику по настоящему Договору после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома, строящегося также с привлечением денежных средств Участника.

**Проектная площадь Нежилого помещения** - площадь Нежилого помещения согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

**Фактическая площадь Нежилого помещения** – площадь Нежилого помещения согласно данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончанию его строительства.

**Уполномоченный банк** - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации на право проведение операций по счетам эскроу для расчетов по Договорам участия в долевом строительстве.

**Счет эскроу** – счет, который открывается Уполномоченным банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от владельца счета – Участника (депонента) в счет уплаты Цены Договора в отношении Дома, в целях передачи Уполномоченным банком (эскроу-агентом) таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с Законом.

**Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства Объекта долевого строительства.

**Ценовой лист Застройщика** – письменное указание Застройщика о цене 1 (одного) кв.м. проектной площади Нежилых(-ого) помещений(-ия), предлагаемых(-ого) Агентом Застройщика в качестве объектов(-а) долевого строительства. Цена предложения действует до получения следующего Ценового листа Застройщика.

**Существенное изменение проектной документации Дома** - изменение общей площади Дома более чем на 20% и/или изменение этажности Дома более чем на 3 (три) этажа соответственно от общей площади и этажности, утвержденных на момент заключения Договора.

**Допустимое изменение площади Нежилого помещения** - изменение площади Нежилого помещения не более чем на 5 (пять) % от площади Нежилого помещения,

утвержденной на момент заключения Договора.

**Существенное изменение площади Нежилого помещения** – превышение Допустимого изменения площади Нежилого помещения по независящим от Участника причинам.

**Стороны настоящего Договора** - Участник и Агент Застройщика как представитель Застройщика, действующий от его имени и за его счет.

### **Статья 2. Предмет Договора.**

2.1. По настоящему Договору Агент Застройщика обязуется в предусмотренный Договором срок передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства от имени Застройщика, который обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию предоставить Агенту Застройщика Объект долевого строительства для передачи Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену в порядке и в сроки, предусмотренные Договором, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

### **Основные характеристики Дома:**

<b>Наименование:</b>	<b>Описание:</b>
Вид:	Многоквартирный дом
Назначение:	Жилое
Количество этажей:	3, 23, 25, 27 этажей
Общая площадь Дома:	40952,26 кв.м.
Материал наружных стен:	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	«С»
Класс сейсмостойкости:	5 и менее баллов

2.2. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения всех своих обязательств, Участник получает право на оформление в собственность **нежилое помещение (внеквартирная хозяйственная кладовая), условный номер К0**, находящееся в Доме, расположенном по строительному адресу: **Рязанская область, город Рязань, Льговская улица, дом 10**, находящемся на земельном участке с кадастровым №62:29:0110008:47 по адресу: Рязанская область, город Рязань, район Песочня (далее - «Нежилое помещение»).

#### **2.2.1. Основные характеристики Нежилого помещения:**

<b>Наименование:</b>	<b>Описание:</b>
Назначение:	нежилое помещение

Этаж:	
Проектная площадь (кв.м.):	

2.2.2. Расположение и конфигурация Нежилого помещения указаны на плане, прилагаемом к Договору.

2.2.3. Нежилое помещение передается Участнику в следующем состоянии:

- установлена входная металлическая дверь;
- бетонная подготовка пола;
- стены не оштукатурены;
- электропроводка на 36V для освещения.

Сторонами согласовано, что вышеуказанное описание Нежилого помещения соответствует проектной документации Дома на момент заключения настоящего Договора. При этом Участник вправе после получения Нежилого помещения по акту приема-передачи или иному документу о передаче Нежилого помещения, самостоятельно и за свой счет обеспечить монтаж оборудования, создание конструктивных и/или отделочных элементов Нежилого помещения, содержащихся в проектной документации Дома, но не указанных в настоящем пункте Договора.

2.2.4. Адрес, номер, площадь Нежилого помещения будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома и Нежилого помещения.

2.3. Застройщик имеет право без согласования с Участником на внесение изменений в проектную документацию по Дому, на изменение расположения технологического, инженерного и другого оборудования в Доме и/или Нежилом помещении, в том числе связанного с расположением коммуникационных шахт и изменением фасада Дома. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект Дома. Такие изменения считаются допустимыми (т.е. не являются существенным изменением проектной документации).

2.4. Застройщик привлекает денежные средства Участника на строительство Дома путем размещения Участником таких денежных средств на Счетах эскроу в порядке, предусмотренном Законом.

**Депонент:**

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес-Строй»;

**Размер депонируемой суммы и срок ее внесения:** ( ) рублей до года;

**Срок ввода в эксплуатацию Дома:** II квартал 2024 года;

**Срок условного депонирования:** 31 декабря 2024 года.

Сведения об Уполномоченном банке:

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

Фирменное наименование: **Банк ВТБ (публичное акционерное общество)**;

Место нахождения: **190000, город Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 29**;

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

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

Телефон: **+7 (4912) 62 24 24 (доб. 56-1550)**.

2.5. Участник уведомлен и не возражает, что земельный участок, указанный в пункте 2.2. Договора, находится в залоге у Банка ВТБ (публичное акционерное общество).

2.6. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по Счетам эскроу в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по Договорам, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по

адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора Счета эскроу.

### **Статья 3. Цена Договора и порядок расчетов.**

3.1. Цена Договора составляет ( ) рублей, исходя из цены 1 (одного) кв.м. проектной площади Нежилого помещения ( ) рублей.

3.2. Сумма экономии денежных средств от деятельности Застройщика с использованием целевых средств дольщиков для финансирования строительства Дома определяется (формируется) по окончании строительства Дома и используется Застройщиком по своему усмотрению.

Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

3.3. Оплата Цены Договора осуществляется Участником (депонентом) в безналичной форме путем внесения денежных средств (депонируемой суммы) на Счет эскроу №, открытый в Уполномоченном Банке (эскроу-агент) в срок до года включительно - ( ) рублей, исходя из цены 1 (одного) кв.м. проектной площади Нежилого помещения (Тридцать тысяч) рублей, что соответствует оплате ( ) кв.м. проектной площади Нежилого помещения.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение Уполномоченному Банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.4. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора не подлежит изменению в связи с разницей между фактической и проектной площадью Нежилого помещения.

### **Статья 4. Права и обязанности Сторон.**

#### **4.1. Участник обязан:**

4.1.1. Финансировать строительство Объекта долевого строительства, уплачивая Цену Договора.

4.1.2. Принять от Агента Застройщика Нежилое помещение путем подписания Акта приема-передачи.

4.1.3. До подписания Сторонами Акта приема-передачи на Нежилое помещение не производить в нем ремонтных отделочных работ, работ по перепланировке и переустройству.

4.1.4. Немедленно уведомлять Агента Застройщика об изменении своих реквизитов.

4.1.5. Обеспечивать беспрепятственный доступ в Нежилое помещение с целью эксплуатации и ремонта инженерных сетей и коммуникаций общего пользования, находящихся в Нежилом помещении. За последствия неисполнения данной обязанности Участник несет полную ответственность, в том числе за причиненный материальный ущерб третьим лицам и (или) Застройщику.

4.1.6. Выполнять все указания Агента Застройщика, способствующие достижению целей Договора.

4.1.7. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

#### **4.2. Агент Застройщика обязан:**

4.2.1. Способствовать надлежащим финансовым взаиморасчетам по Договору.

4.2.2. Контролировать и требовать от Участника выполнения им всех обязательств по настоящему Договору.

4.2.3. Известить Участника о готовности Нежилого помещения к передаче и передать его Участнику.

4.2.4. Выполнять все поручения Застройщика, связанные с реализацией настоящего Договора.

#### **Статья 5. Порядок и срок передачи Нежилого помещения.**

5.1. В срок до **31 декабря 2024 года** включительно Агент Застройщика передает Нежилое помещение Участнику для государственной регистрации права собственности.

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при наличии данных технической инвентаризации Нежилого помещения. Допускается досрочная передача Нежилого помещения Участнику.

5.2. Агент Застройщика направляет Участнику письменное сообщение о введении Дома в эксплуатацию и готовности Нежилого помещения к регистрации права собственности, для чего Участник обязуется подписать Акт приема-передачи. В сообщении также устанавливается срок начала передачи и принятия Нежилого помещения. С момента отправления сообщения Агент Застройщика не несет ответственность за просрочку передачи Нежилого помещения Участнику.

5.3. При уклонении или отказе Участника от принятия Нежилого помещения по Акту приема-передачи Агент Застройщика через два месяца после окончания срока передачи вправе составить односторонний Акт.

5.4. С момента передачи Нежилого помещения Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Агентом Застройщика одностороннего Акта) бремя содержания Нежилого помещения несет Участник, в том числе по исполнению обязанностей обслуживания и эксплуатации Нежилого помещения.

5.5. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок передачи Нежилого помещения, указанный в п.5.1. Договора, при этом продление срока может быть не более чем на 6 (шесть) месяцев.

5.6. Обязательства Сторон по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Нежилого помещения. Все обязательства Агента Застройщика считаются исполненными в случае составления одностороннего Акта.

#### **Статья 6. Гарантии качества, предусмотренные Договором.**

6.1. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Нежилого помещения, отсутствия существенных недостатков и соответствия его проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства Дома.

6.3. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случае проведения Участником ненадлежащего ремонта Нежилого помещения.

#### **Статья 7. Уступка и залог имущественных прав (требований) по Договору.**

7.1. Уступка Участником имущественных прав (требований) по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только с письменного разрешения Агента Застройщика, согласованного с Застройщиком, после уплаты Участником Цены Договора, иных платежей по Договору или одновременно с переводом долга на нового участника (-ов) долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Передача Участником в залог своих имущественных прав (требований) по Договору допускается в связи с возможным обращением взыскания на эти права (требования)

только с письменного разрешения Агента Застройщика, согласованного с Застройщиком. В случае обращения взыскания на заложенные права (требования) Договор подлежит исполнению в пользу лица (лиц), к которому (-ым) в соответствии с действующим законодательством перейдут имущественные права (требования) и обязательства по Договору.

7.2. Уступка или залог Участником имущественных прав (требований) по Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Нежилого помещения (составления Агентом Застройщика одностороннего Акта), при этом после государственной регистрации Договора уступки к Правопреемнику(-ам) переходят все права и обязанности по договору Счета эскроу, заключенному прежним Участником(-ами).

7.3. Все расходы по оформлению уступки или залога имущественных прав (требований) по Договору несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

7.4. Для оформления уступки имущественных прав (требований) Участник обязан предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки. Для оформления залога имущественных прав (требований), предоставляется простое письменное согласие всех будущих собственников, в том числе супруга, либо копия такого согласия, заверенная залогодержателем.

7.5. Если в результате уступки имущественных прав (требований), обращения взыскания на заложенные имущественные права (требования), заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору, а также по иным законным основаниям, новых участников станет несколько, приобретающих Нежилое помещение в общую долевую собственность или в общую совместную собственность, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий соответственно:

- оплата всех платежей по Договору осуществляется Участниками пропорционально их долям, определенным при уступке или при обращении взыскания на заложенное имущество;
- Участники предоставляют друг другу право внесения денежных средств по настоящему Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех Участников (при общей совместной собственности) и пропорционально долям Участников (при общей долевой собственности);
- один из Участников не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения. Участники исполняют права и обязанности по настоящему Договору путем выражения своей общей воли, в том числе подписанием всех документов, связанных с исполнением Договора, всеми Участниками;
- Участники несут солидарную ответственность за исполнение настоящего Договора;
- Участники несут совместно ответственность за исполнение настоящего Договора, согласно Семейному Кодексу Российской Федерации, в т.ч. по статье 45 Семейного Кодекса Российской Федерации;
- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными собственниками.

7.6. Участник поручает Агенту Застройщика оказать ему услуги по оформлению уступки прав требований по настоящему Договору, в т.ч. составить договор уступки прав требований, получить согласование Застройщика, осуществить его государственную регистрацию. В случае решения Участника совершить уступку, он обязуется до начала оказания данных услуг Агентом Застройщика оплатить их в размере ( ) рублей, в том числе НДС 20%.

## **Статья 8. Государственная регистрация права собственности Участника на Нежилое помещение.**

8.1. Право собственности Участника на Нежилое помещение возникает с момента его государственной регистрации. При возникновении права собственности на Нежилое

помещение у Участника возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Нежилое помещение.

8.2. Участник настоящим Договором поручает Агенту Застройщика от имени и за счет Участника осуществлять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, в том числе по проведению электронной (on-line) регистрации с использованием сети Интернет с привлечением специализированной организации.

Для исполнения Агентом Застройщика данного поручения Участник обязуется оплатить услуги Агента Застройщика в его кассу или на расчетный счет (ИНН/КПП 6234148613/623401001, р/с 40702810800000007334 в Прио-Внешторгбанке (ПАО) г.Рязань, к/с 30101810500000000708, БИК 046126708) в размере () рублей, в том числе НДС 20%, не позднее первого платежа по Цене Договора. Агент Застройщика вправе не приступать к исполнению поручения до получения данной суммы. В случае подачи Агентом Застройщика документов через любое территориальное отделение Государственного бюджетного учреждения Рязанской области «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Рязанской области», Участник обязуется выдать нотариальную доверенность на имя представителя Агента Застройщика, а Агент Застройщика после государственной регистрации обязан передать Участнику его экземпляры документов. Участник самостоятельно и за свой счет осуществляет регистрацию своего права собственности на Нежилое помещение.

#### **Статья 9. Срок действия Договора и его досрочное прекращение.**

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Отказ Участника от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

9.3. За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участник уплачивает на счет Застройщика пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа.

9.4. Если просрочка денежных обязательств Участника, предусмотренных настоящим Договором, составит более чем 2 (два) месяца Агент Застройщика вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об отказе.

9.5. Договор может быть прекращен по письменному соглашению Сторон. Участнику после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет Цены Договора денежные средства Уполномоченным Банком в порядке и сроки, установленные Законом и Договором счета эскроу.

#### **Статья 10. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров.**

10.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Агент Застройщика не несет никакой ответственности за последствия несоблюдения Участником требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

10.3. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 30 (тридцать) дней. При недостижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

10.4. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств

отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.5. Стороны согласовали, что по вопросам, связанным с надлежащим исполнением настоящего договора и достижением его цели, Агент Застройщика и/или Застройщик имеет право осуществлять информирование Участника на адрес электронной почты, а также путем СМС-информирования. Такое информирование производится по реквизитам Участника, указанным в разделе Договора «12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон».

#### **Статья 11. Заключительные положения.**

11.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора оформляются по месту нахождения Агента Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

11.2. Уведомление одной Стороны другой считается состоявшимся, если уведомляющая Сторона докажет об отправлении какого-либо письменного сообщения по обозначенному в договоре адресу через отделение почтовой связи, либо вручении сообщения второй Стороне. Агент Застройщика не несет ответственности за неполучение Участником такого сообщения по каким-либо причинам, независящим от Агента Застройщика.

11.3. В соответствии с частью 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Федерации соглашением Сторон допускается факсимильный аналог собственноручной подписи уполномоченного лица Агента Застройщика, Застройщика при подписании соглашений, сообщений, актов, счетов, справок, требований, копий и иных документов, связанных с исполнением, изменением или прекращением настоящего Договора и/или предусмотренных законодательством.

11.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один – для Застройщика. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

11.5. ПРИЛОЖЕНИЕ к Договору: план Нежилого помещения.

#### **12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

##### **УЧАСТНИК:**

Дата рождения: года, место рождения: , пол: мужской

Паспорт , выдан года , код подразделения

Адрес регистрации:

Почтовый адрес:

Тел. домашний: Тел. рабочий: Тел. мобильный:

(подпись)

(Ф.И.О.)

##### **АГЕНТ ЗАСТРОЙЩИКА:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ЕДИНСТВО»**

Адрес (место нахождения): 390013, Рязанская область, город Рязань, Вокзальная улица, дом 41, пом.Н5

ОГРН 1156234016070, ИНН/КПП 6234148613/623401001

##### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес-Строй»,**

ОГРН 1136215001053, ИНН/КПП 6215027109/623401001,

р/с 40702810125250000029 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО), г. Москва,



к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

**Генеральный директор ООО «Группа компаний «ЕДИНСТВО»**

---

М.П.