*Вниманию Участников!*

*Условия настоящего договора являются типовыми, т.е. наиболее распространенными среди условий договоров долевого участия в строительстве, заключаемых Застройщиком ООО специализированный застройщик «Северная Компания» с участниками долевого строительства, и не являются формой договора, обязательной для застройщика ООО специализированный застройщик «Северная Компания» к заключению со всеми участниками долевого строительства.*

*Ввиду различия строящихся объектов и условий продаж для каждого из них, а также ввиду применения участниками ипотеки, материнского капитала, прочих индивидуальных условий, условий проводимых акций и пр., некоторые условия, содержащиеся в данном типовом договоре, будут отличаться от условий конкретного договора, предлагаемого к заключению участнику.*

**ДОГОВОР №**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| город Рязань | \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. } |

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Ньютон", в лице Орловой Анны Юрьевны, 30 октября 1989 года рождения, место рождения: гор. Спасск Рязанской обл., паспорт 6109 587374, выдан Отделом УФМС России по Рязанской области в Октябрьском р-не гор. Рязани 12 ноября 2009 года, код подразделения 620-026, зарегистрирована по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Шереметьевская, д.12 кв.450, действующей на основании доверенности от 21 ноября 2022 года, удостоверенной Клочковой Юлией Васильевной, нотариусом нотариального округа город Рязань, зарегистрированной в реестре за №62/8-н/62-2022-1-796, выданной директором Сысоевым Дмитрием Валериевичем, действующим на основании Устава, ОГРН 1226200007890, ИНН 6234201458, место нахождения: 390000, Рязанская область, г. Рязань, Мюнстерская ул., стр. 2б, кабинет 7 офис 1, именуемое в дальнейшем «Агент Застройщика», действующее от имени и за счет Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «МАКСИМУМ», в лице директора Королёвой Еленой Александровной, действующей на основании Устава, ОГРН 1206200010213, ИНН 6234192323, место нахождения: 390000, г. Рязань, ул. Мюнстерская, строение 2Б, кабинет 13, именуемого в дальнейшем «Застройщик», на основании Агентского договора от 28.11.2022 года, с одной стороны, и

 Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_ года, СНИЛС\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_, 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 и с привлечением подрядчиков построить многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой, 3 очередь строительства (адрес строительный) на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0000000:2756 по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой, (Октябрьский район). Разрешение на строительство №62-29-173-2018 от 27.06.2018 года, выдано Администрацией города Рязани.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию и полной оплаты Участником цены настоящего договора, Застройщик обязуется передать Участнику объект долевого строительства (далее - «квартира») со следующими основными характеристиками:

**-** нежилое помещение № НК\_\_\_ (номер строительный), проектной площадью – \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) кв.м., назначение – нежилое помещение, расположенное на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) этаже, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять указанное помещение.

План и местоположение помещения, подлежащего передаче в общую совместную собственность Участникам на основании настоящего договора, указаны в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Помещение выделено 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 с нежилыми помещениями:

Вид – многоквартирный жилой дом;

Назначение – жилое;

Этажность –26;

Общая площадь многоквартирного дома – 20 200 кв.м;

Материал наружных стен – керамический камень, монолитный железобетон;

Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности – категория С («Нормальный»);

Сейсмостойкость – не предусмотрено.

4. Помещение передается Участникам без отделки и инженерного оборудования (без санитарно-технического оборудования, без электропроводки и точек подключения к электрической энергии, без световых приборов, 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). Устанавливается входная дверь. В нежилом помещении Участников будут расположено общее имущество дома: коммуникации, инженерное оборудование, обслуживающее дом. Участники с даты начала пользования помещением обязан обеспечить управляющей компании возможность беспрепятственного доступа к указанному имуществу для его обслуживания.

Помещение не имеет постоянных температурно-влажностных характеристик, не предназначено для хранения вещей, предметов, изделий, электрических приборов, подверженных порче ввиду изменения санитарно-гигиенических условий хранения.

**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 обеспечить строительство здания и передать объект долевого строительства 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 Участниками 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. Такие изменения считаются допустимыми (т.е. не являются существенным изменением проектной документации).

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, исходя из стоимости строительства одного расчетного квадратного метра общей площади помещения – \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. НДС не предусмотрен. Для расчетов по договору стороны применили общую проектную (приведенную) площадь помещения, указанную в п.1 настоящего договора, в качестве расчетной.

9. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя участника долевого строительства в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Домклик», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства, путем внесения участником долевого строительства цены договора в размере \_\_\_\_(\_\_\_\_) рублей 00 копеек на счет эскроу, открываемый в Банке, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (далее по тексту - «Эскроу-агент»).

 Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

Депонент: \_\_\_\_\_\_\_

Бенефициар: ООО специализированный застройщик «МАКСИМУМ»

Размер депонируемой суммы - \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Счет эскроу открывается участником долевого строительства в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств участника долевого строительства, уплачиваемых в счет цены договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом застройщику при наступлении условий, предусмотренных ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Обязательства участника долевого строительства по оплате цены договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет 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.

11. 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.

12. В случае, если в результате строительно-монтажных работ произойдет увеличение или уменьшение общей расчетной площади указанного помещения 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 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 расчетной площади указанного помещения 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, 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, 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 помещение, не производится.

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

16. 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.

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

18. В случае расторжения договора участия в долевом строительстве и прекращению 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** |

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

В случае систематического нарушения Участниками 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.

20. В случае просрочки Участниками сроков иных платежей, установленных договором либо дополнительными соглашениями к нему, Участники обязуются 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** |

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 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 Агента Застройщика, согласованного с Застройщиком. 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.

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 декабря 2025 года Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче объекта долевого участия Участнику.

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 УК "Ньютон"

390000, Рязанская область, г. Рязань, Мюнстерская ул., стр. 2б, кабинет 7 офис 1

ИНН 6234201458, КПП 623401001, ОГРН 1226200007890.

***Застройщик:***

**ООО Специализированный застройщик «Максимум»**

Адрес (место нахождения): 390000, Рязанская обл., г. Рязань, ул. Мюнстерская, строение 2Б, офис 13

ИНН 6234192323, КПП 623401001, ОГРН 1206200010213,

р/с 40702810511480000694 в Филиал «Центральный Банка ВТБ (ПАО)

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: +\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

***Агент Застройщика:***

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Ньютон"\_\_\_\_\_\_Орлова А.Ю.

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

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

**Приложение №1 к договору № НК58-285/Л6 участия в долевом строительстве от «12» февраля 2022 г.**

**План и месторасположение объекта на 21 этаже**

***Застройщик:***

ООО специализированный застройщик «Северная Компания» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Брель М.М. ***Участник:*** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ЗастройщикООО специализированный застройщик «Северная Компания»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.М. БрельУчастник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Юркова Вероника Алексеевна |

 |

Прошито и пронумеровано 4 (четыре) листа | ЗастройщикООО специализированный застройщик «Северная Компания»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.М. БрельУчастник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Юркова Вероника Алексеевна |

 |

Прошито и пронумеровано 4 (четыре) листа  |
| ЗастройщикООО специализированный застройщик «Северная Компания»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.М. БрельУчастник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Юркова Вероника Алексеевна |

 |

Прошито и пронумеровано 4 (четыре) листа | ЗастройщикООО специализированный застройщик «Северная Компания»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.М. БрельУчастник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Юркова Вероника Алексеевна |

 |

Прошито и пронумеровано 4 (четыре) листа |