**ДОГОВОР №**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

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

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ», 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, удостоверенной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, нотариусом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированной в реестре за №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданной директором Соловьёвым 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 специализированный застройщик «ИНТЕРСТРОЙ», ОГРН 1146230003556, ИНН 6230085730, место нахождения: г. Рязань, Соборная ул., д. 12, офис Н1/2, именуемого в дальнейшем «Застройщик», на основании Агентского договора от 30.06.2018 года, Дополнительного соглашения № 1 от 19.01.2023 года к Агентскому договору от 30.06.2018 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 и автостоянкой (далее – «дом») по адресу: город Рязань, ул. Совхозная (1 очередь строительства, 2 этап) (адрес строительный), на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0080095:1712 по адресу: Рязанская область, город Рязань, в границах улицы Совхозной (Советский район), на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0080095:3257 по адресу Рязанская область, г. Рязань, ул. 8-го Марта. Разрешение на строительство № 62-29-44-2022 от 14.12.2022 г., выданное 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 - «нежилое помещение») 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 собственность Участнику 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 и автостоянкой:

Вид – многоквартирный жилой дом;

Назначение – жилое;

Этажность – 24 этажей

Общая площадь – 12 875,73 кв.м;

Материал наружных стен – керамический поризованный камень;

Межквартирные перегородки – газобетонные блоки;

Внутриквартирные перегородки – силикатные пазогребневые блоки;

Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности – А;

Сейсмостойкость – отсутствует.

4. Помещение передается Участнику 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 Участника будет расположено общее имущество дома: коммуникации, инженерное оборудование, обслуживающее дом. Участник 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.

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.

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.

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

Фирменное наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Депонент (Участник): {Покупатель ФИО}

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

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.

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. Участники обязуются 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 Участниками п. 10 настоящего договора, цена договора подлежит изменению сторонами. В дальнейшем – до полной оплаты Участниками 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 ненадлежащего исполнения Участником условий п. 10 настоящего договора, Участник 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.

13. 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 п. 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.

14. В случае увеличения общей расчетной площади указанного помещения по результатам обмера более, чем на 2% (Два процента) от ее размера, указанного в п. 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** |

15. 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.

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

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 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.

|  |
| --- |
| **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.

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 № 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 .2026 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 ч. 2 ст. 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, один – для Агента Застройщика.

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

***Агент Застройщика:***

ООО специализированный застройщик "СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ"

Адрес (место нахождения): 390000, город Рязань, ул. Соборная, дом 14/2, стр.1, лит. В, Н1.

ИНН 6234096820, КПП 623401001, ОГРН 1116234011365.

***Застройщик:***

**ООО специализированный застройщик «ИНТЕРСТРОЙ»**

Адрес (место нахождения): 390000, г.Рязань, Соборная ул., д. 12, офис Н1/2,

ИНН 6230085730 КПП 623001001 ОГРН 1146230003556

р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

***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:***

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

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

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