*Вниманию Участников!*

*Условия настоящего договора являются типовыми, т.е. наиболее распространенными среди условий договоров долевого участия в строительстве, заключаемых ООО специализированный застройщик «Северная Компания» с участниками долевого строительства, и не являются формой договора, обязательной 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 специализированный застройщик «Северная Компания», в лице Орловой Анны Юрьевны, 30.10.1989 года рождения, место рождения: гор. Спасск, Рязанской обл. паспорт 61 09 587374, выдан Отделом УФМС России по Рязанской области в Октябрьском районе гор. Рязани 12.11.2009 года, код подразделения 620-034, зарегистрированной по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Шереметьевская, д. 12, кв. 450, действующей на основании доверенности от 03 июня 2021 года, удостоверенной Клочковой Юлией Васильевной, нотариусом нотариального округа город Рязань, зарегистрированной в реестре за №62/8-н/62-2021-1-313, выданной директором общества Михайловым Михаилом Олеговичем, действующим на основании Устава, ОГРН 1136234007579, ИНН 6234117968, адрес юридического лица: 390000, Рязанская область, город Рязань, Соборная ул., д.14/2 строение 1, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, 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: Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой, 4 очередь строительства на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0000000:2757, расположенном по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой, (Октябрьский район). Разрешение на строительство №62-29-174-2018 от 27.06.2018 г. в редакции постановлений №5062 от 25.04.2023 года и №4110 от 26.03.2024 года, выданное администрацией города Рязани.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию и полной оплаты Участником цены настоящего договора, Застройщик обязуется передать объект долевого строительства - нежилое помещение (далее – «помещение») № Н\_\_\_\_ (номер строительный), общей (приведенной) площадью – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) кв.м, расположенное на \_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже указанного дома, назначение – нежилое помещение. 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:

Вид – многоквартирный жилой дом;

Назначение – жилое;

Этажность – 26;

Общая площадь многоквартирного дома – 20 573,12 кв.м;

Материал наружных стен – стены из каменных материалов, железобетонные пилоны;

Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности – категория В («высокий»);

Сейсмостойкость – не предусмотрено.

4. Застройщиком в нежилом помещении до его передачи Участнику выполняются следующие виды работ: устанавливаются окна, входная дверь. Обеспечивается наличие точек подключения к воде и канализации. Застройщик осуществляет подведение к помещению Участника линии электроснабжения и установку в помещении электрического щита. Укладка труб отопления и установка радиаторов не выполняется. Устанавливаются приборы учета.

Помещение не будет оборудовано принудительной (механической) системой приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования воздуха. Помещение передается Участнику без внутренних перегородок, без санитарно-технического оборудования, без электропроводки и электроприборов, без устройства стяжки полов, без отделки стен любыми отделочными материалами, в том числе без оштукатуривания и грунтования стен, без производства любых других отделочных работ и применения материалов, которые по законодательству РФ подпадают под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования помещений. Абз 3 п.6 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года №354, императивно обязывает собственников нежилых помещений в многоквартирных домах заключать прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку воды, тепла, электричества, газа и на отведение сточных вод, Участник обязуется в течение 90 дней с момента подписания акта приема-передачи помещения заключить прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями. В случае не заключения прямых договоров до указанного срока Участник поручает Застройщику произвести отключение принадлежащего ему нежилого помещения от всех коммунальных ресурсов.

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 внесение изменений в проектную документацию дома, на изменение расположения технологического, инженерного и другого оборудования в доме и/или квартире, нежилом помещении, в том числе связанного с расположением коммуникационных шахт и изменением фасада дома, несущих конструкций дома, изменением этажности/количества этажей, изменением строительного объема, изменением общей площади здания/квартир, нежилых помещений изменением количества квартир, нежилых помещений, 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, 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: 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): Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Северная Компания»

Срок условного депонирования денежных средств согласно законодательству.

Размер депонируемой суммы - \_.

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

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

10. Участник обязуется внести цену договора, указанную в п. 8 настоящего договора, на счет эскроу №\_ в течение 10 рабочих дней с момента завершения государственной регистрации настоящего договора и активации счета эскроу, но не позднее \_\_\_\_ года. Цена договора считается оплаченной с момента поступления депонируемой суммы на счет эскроу уполномоченного банка.

11. При надлежащем исполнении Участником п.10 настоящего договора срок до \_\_\_ года (включительно), цена договора не подлежит изменению Сторонами. В случае ненадлежащего исполнения Участником п. 10 настоящего договора, в том числе из-за изменения формы оплаты, цена договора подлежит изменению.

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.

Размер депонируемой суммы изменяется в соответствии с ценой договора.

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 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.

13. 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, 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 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** |

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.

|  |
| --- |
| **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ** |

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

По вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, Застройщик может осуществлять информирование Участника по электронной почте, а также путем СМС-информирования 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.

21. 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 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.

22. 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.

23. 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.).

24. 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 декабря 2027 года. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче объекта долевого участия Участнику.

25. 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».

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

27. 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.

28. 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.

29. 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.

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

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

***Застройщик:***

**ООО СЗ «Северная Компания»**

Адрес (место нахождения): 390000, Рязанская область, город Рязань, Соборная ул., д.14/2 строение 1

ИНН 6234117968 КПП 623401001 ОГРН 1136234007579

р/с 40702810811480001283 в Филиале "Центральный" Банка ВТБ (ПАО), г. Москва

к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 ОКПО 12207404.

***Участник:***

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

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

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

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

***Застройщик:*** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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