

Вниманию Участников!

Условия настоящего договора являются типовыми, т.е. наиболее распространенными среди условий договоров долевого участия в строительстве, заключаемых ООО «СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ» с участниками долевого строительства, и не являются формой договора, обязательной ООО «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 № _____-Л4 УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Рязань

_ две тысячи _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ», в лице Брель Маргариты Михайловны, 02 ноября 1989 года рождения, место рождения: пос. Вожский Удорский р-н Коми АССР, паспорт гражданина РФ 61 19 111258, выдан УМВД России по Рязанской области 09 апреля 2019 года, код подразделения 620-002, зарегистрированной адресу: г. Рязань, ул. Зубковой, д. 25, кв. 23, действующей на основании доверенности от 06 июля 2018 года, удостоверенной Томиной Юлией Викторовной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа город Рязань Удалых Галины Валентиновны, зарегистрированной в реестре за №62/60-н/62-2018-3-1200, выданной директором общества Михайловым Михаилом Олеговичем, действующим на основании Устава, ОГРН 1116234011365, ИНН 6234096820, место нахождения: Россия, город Рязань, ул. Соборная, д.14/2, стр. 1, лит В, Н1, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ года _____, 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 или с привлечением подрядчиков построить многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (далее – «дом»), по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой, (Октябрьский район) на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0000000:2754 по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой (Октябрьский район). После получения разрешения на ввод в эксплуатацию и полной оплаты Участником цены настоящего договора, Застройщик обязуется передать Участнику по акту приема-передачи объект долевого строительства (далее - «квартира») со следующими основными характеристиками:

Наименование	Описание
Назначение	Жилое помещение
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная (приведенная) площадь квартиры, кв.м (с учетом площади лоджии с коэф. 1)	
Расчетная площадь квартиры, кв.м (с учетом площади лоджии с коэф. 0,5)	
Общая площадь квартиры, кв.м (без учета площади лоджии)	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь комнаты-2, кв. м	
Площадь комнаты-3, кв. м	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	

Участник _____ //

Застройщик _____/Брель М.М./

Площадь помещения вспомогательного назначения-1, (санузел-1), кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, (санузел-2), кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-3, (коридор), кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-4, (гардеробная), кв. м	
Площадь лоджии-1, кв. м (с коэф. 0,5)	

а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять указанную квартиру. План и местоположение квартиры указаны в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью к настоящему договору. Квартира выделена на плане красным цветом.

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. Срок завершения строительства дома - 2 квартал 2021 года.

Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

Вид – многоквартирный жилой дом;

Назначение – жилое;

Этажность - 26 этажей;

Общая площадь многоквартирного дома – 20 200 кв.м;

Материал наружных стен - монолитный железобетон, керамический поризованный камень с утеплителем;

Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности – категория С («Повышенный»);

Сейсмостойкость – не предусмотрено.

4. Застройщиком в квартире до ее передачи Участнику выполняются следующие виды работ: устанавливаются окна из ПВХ и/или алюминиевого профиля, без установки подоконников. Стены оштукатуриваются, за исключением стен в санузлах, дверных и оконных откосов. На полу укладывается цементная стяжка, кроме помещений санузлов. Выполняется гидроизоляция пола в санузлах. Устанавливается стальная квартирная входная дверь. В квартире устанавливается щит квартирный электрический, выключатели и розетки. Выполняется разводка труб системы отопления и устанавливаются радиаторы, обеспечивается наличие в квартире точек подключения к горячей, холодной воде и канализации, без внутренней разводки труб по квартире. Установка приборов учета выполняется застройщиком за пределами квартиры, в местах общего пользования (коридорах).

5. Застройщик обязуется передать Участнику указанную квартиру по акту приема-передачи в течение 6 (Шести) календарных месяцев после завершения календарного срока, указанного в п.3 настоящего договора, и полной оплаты Участником цены договора.

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

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

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, либо нарушения Участником требований к эксплуатации квартиры, в том числе инженерных систем и оборудования, либо вследствие проведения Участником или третьими лицами работ по изменению фасада дома, а также любых работ ненадлежащего качества по переустройству, перепланировке и ремонту квартиры.

7. Застройщик имеет исключительное право без согласования с Участником на изменение проекта указанного дома, связанное с окончательным расположением коммуникационных шахт, несущих конструкций дома, изменение этажности/количества этажей, изменение строительного объема, изменение общей площади здания/квартир, изменение количества квартир, изменение 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

Участник _____//

Застройщик _____/Брель М.М./

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 жилого дома, их частями, правом аренды на них, в том числе путем образования новых земельных участков.

ЦЕНА ДОГОВОРА

8. Цена договора участия в долевом строительстве составляет _____ () рублей _____ копеек, и будет складываться, исходя из стоимости строительства одного расчетного квадратного метра общей площади квартиры – _____ рубля 00 копеек и стоимости строительства одного расчетного квадратного метра площади лоджии/й (с коэф. 0,5) – _____ НДС не предусмотрен. Для расчетов по договору стороны применили общую проектную (приведенную) площадь квартиры, указанную в п.1 настоящего договора, в качестве расчетной.

9. Участник обязуется уплатить Застройщику цену договора, указанную в п. 8 настоящего договора, в пятидневный срок с момента завершения государственной регистрации настоящего договора, но не позднее ____ 20 ____ года.

10. В случае ненадлежащего исполнения Участником п.9 настоящего договора, цена договора подлежит изменению сторонами. В дальнейшем – до полной оплаты Участником цены договора - цена договора может быть неоднократно изменена пропорционально изменениям стоимости строительства одного квадратного метра общей площади квартиры, которые производятся на основании решения Застройщика. Изменение производится путем изменения цены договора в ее неоплаченной части.

Участник обязуется подписать дополнительное соглашение и совершить действия, необходимые для его государственной регистрации, в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента направления Застройщиком Участнику уведомления об увеличении цены договора.

11. В случае ненадлежащего исполнения Участником условий п.9 настоящего договора, Участник обязуется являться в офис Застройщика за 15 календарных дней до того, как Участник будет намерен произвести платеж в оплату цены по настоящему договору и, в случае действия на этот момент иной стоимости строительства одного квадратного метра общей площади квартиры, установленной Застройщиком, по сравнению со стоимостью, на основании которой Участником был заключен настоящий договор с Застройщиком, а также в случае изменения цены договора в соответствии с п.10 настоящего договора, Участник в тот же день 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.

12. В случае, если в результате строительно-монтажных работ произойдет увеличение или уменьшение общей проектной (приведенной) площади указанной квартиры более, чем на 2% (два процента) от ее размера, указанного в пункте 1 настоящего договора, цена договора подлежит изменению сторонами пропорционально.

Соответственно изменению цены договора, Участник производит доплату денежных средств Застройщику, либо Застройщик производит возврат денежных средств Участнику.

13. В случае увеличения общей проектной (приведенной) площади квартиры 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 ЗАСТРОЙЩИКА

14. До подписания акта приема-передачи на квартиру Участник не имеет права производить в помещениях квартиры, в общих помещениях дома и на фасаде дома любые работы, связанные с отступлением от проекта, а также отделочные и ремонтные работы.

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

Застройщиком доводится до сведения Участника что, поскольку деятельность по строительству многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями, указанного в п.1 настоящего договора участия, является по закону деятельностью, создающей повышенную опасность для окружающих и выступает источником повышенной опасности, допуск Участника на объект или строительную площадку до момента подписания акта приема-передачи Участника на квартиру, не производится.

15. Участник принимает на себя обязанность в четырнадцатидневный срок после направления Застройщиком соответствующих уведомлений являться в офис Застройщика для подписания с ним дополнительных соглашений и актов к настоящему договору, иных документов, и совершать действия, необходимые для их государственной регистрации, в целях надлежащего исполнения условий договора.

В случае отказа или уклонения Участника от заключения соглашений, дополнительных соглашений или актов, иных документов, предусмотренных условиями настоящего договора, в течение срока, превышающего 14 (четырнадцать) календарных дней с момента направления Застройщиком Участнику уведомления о необходимости заключения указанных соглашений, актов, иных документов на Участника возлагается обязанность по оплате возможных затрат Застройщика по продлению срока действия документов, выдаваемых официальными органами, по продлению срока действия договоров, а также обязанность по возмещению возможных убытков, вызванных неисполнением Участником этой обязанности, понесенных Застройщиком и (или) другими Участниками.

16. Участник оплачивает на свой лицевой счет в управляющую компанию плату за жилое помещение (квартиру Участника) и коммунальные услуги согласно разделу 7 ЖК РФ, п.6 ч.2 ст. 153, ч.1 ст. 155 ЖК РФ, а также единовременные взносы, необходимые для обеспечения функционирования управляющей организации (согласно смете), для нормальной эксплуатации дома, согласно действующему законодательству и условиям договора управления многоквартирным домом.

17. Участник уведомлен, что он не имеет права расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, на основании своего волеизъявления, без оснований, установленных законом. Федеральный закон 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" содержит исчерпывающий перечень случаев, при которых возможно расторжение договора участия.

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

19. В случае допущения Участником просрочки при исполнении п.9 настоящего договора, Участник уплачивает по требованию Застройщика неустойку в соответствии с действующим законодательством.

В случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более, чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более, чем два месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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.

Участник _____ //

Застройщик _____/Брель М.М./

По вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, Застройщик может осуществлять информирование Участника по электронной почте, а также путем СМС-информирования. 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 ООО «СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ». 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 Застройщика. 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.

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. Наряду с залогом, согласно 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" и Федерального закона от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства (жилого помещения (квартиры)) Участнику по настоящему договору обеспечивается путем перечисления обязательных отчислений (взносов) в Компенсационный фонд, в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

24. 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 27.07.2006г. «О персональных данных».

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

26. 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.

27. 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.

28. 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.

29. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, один – для Участника, два – для Застройщика и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:

ООО "СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ", Россия, город Рязань, ул. Соборная, д.14/2, стр. 1, лит В, Н1.

Участник _____ //

Застройщик _____/Брель М.М./

ИНН 6234096820, КПП 623401001, ОГРН 1116234011365.
Р/с 40702810553000007757 в РЯЗАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8606 ПАО СБЕРБАНК.
К/с 30101810500000000614, БИК 046126614.

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: ООО «СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ» _____ Брель Маргарита Михайловна
vk.com/sevkomp62, instagram.ru/sevkomp62

Участник:
