

ДОГОВОР № /п1 УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Рязань

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ», в лице Брель Маргариты Михайловны, 02 ноября 1989 года рождения, место рождения: пос. Вожский Удорский р-н Коми АССР, паспорт гражданина РФ 6119 111258, выдан УМВД России по Рязанской области 09.04.2019 г., код подразделения 620-002, зарегистрированной по адресу: Рязанская обл. 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 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

Общество с ограниченной ответственностью «ГЕОКОМ», в лице Орловой Анны Юрьевны, 30 октября 1989 года рождения, место рождения: гор. Спасск Рязанской обл., паспорт гражданина РФ 6109 587374, выдан Отделом УФМС России по Рязанской области в Октябрьском р-не гор. Рязани 12 ноября 2009 года, код подразделения 620-026, зарегистрированной по адресу: Рязанская обл. Спасский р-н, дер. Горки, действующей на основании доверенности от 24 апреля 2019 года, удостоверенной Удалых Галиной Валентиновной, нотариусом нотариального округа город Рязань, зарегистрированной в реестре за №62/60-н/62-2019-2-1216, выданной директором общества Шаровой Анной Ильиничной, действующим на основании Устава, ОГРН 1146234012870, ИНН 6234137812, КПП 623401001, место нахождения: г. Рязань, ул. Соборная, д.14/2, стр.1, лит. В, Н1, именуемое 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 (далее – «дом») по адресу: г. Рязань, Солотчинское шоссе (3-ая очередь строительства) (адрес строительный), на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0080098:5588, по адресу: г. Рязань, шоссе Солотчинское. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома и полной оплаты Участником цены настоящего договора, Застройщик обязуется передать Участнику по актам приема-передачи объекты долевого строительства (далее - «нежилые помещения») со следующими основными характеристиками:

1) нежилое помещение (далее – «помещение») № _____ (номер строительный), проектной площадью – _____ (_____) кв.м., назначение – нежилое помещение, расположенное на этаже - подвал, указанного жилого комплекса;

а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять указанные помещения. План и местоположение помещений, подлежащих передаче в собственность Участнику на основании настоящего договора, указаны в Приложениях являющимися неотъемлемой частью настоящего договора. Нежилые помещения выделены 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:

Вид – Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями;

Назначение – жилое;

Этажность – 30;

Общая площадь многоквартирного дома – 39398,09 кв.м.;

Материал наружных стен - монолитный железобетон, камень керамический поризованный, утеплитель: минераловатные плиты;

Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности – категория А («Очень высокий»);

4. Помещения передаются Участнику без отделки и инженерного оборудования (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).

5. При условии полного и надлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему договору, Застройщик обязуется передать Участнику указанные помещения по актам приема-передачи - 31 декабря 2022 года при условии полной оплаты Участником цены договора до указанного срока.

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

6. Гарантийный срок для помещений, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав помещений, 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 помещений, 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 помещения(й).

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. НДС не предусмотрен. Для расчетов по договору стороны применили общую проектную (приведенную) площадь нежилого помещения, указанную в п.1 настоящего договора, в качестве расчетной.

9. Участник обязуется уплатить Застройщику цену договора, указанную в п. 8 настоящего договора, до завершения срока строительства дома.

10. При надлежащем исполнении Участником п.9 настоящего договора, цена договора не подлежит изменению Сторонами. 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 расчетного квадратного метра общей площади помещения(й), которые производятся на основании решения Застройщика. Изменение производится путем изменения цены договора в ее неоплаченной части.

Стороны установили, что при оплате Участником в сроки (один из сроков), более поздние от указанных в п. 9 настоящего договора, цена настоящего договора составляет денежную сумму, установленную п. 8 и увеличенную на 15% (пятнадцать процентов) от ее неоплаченной части, о чем стороны обязуются заключить дополнительное соглашение. Участник обязуется подписать указанное 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 расчетного квадратного метра общей площади помещения(й), 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. Застройщик обязуется после окончания строительства информировать Участника о данных обмера и технических планов объектов долевого строительства. Стороны для проведения расчетов для настоящего договора при подсчете площадей всех помещения(й) применяют коэффициент «1», без применения понижающих коэффициентов.

13. В случае, если в результате строительно-монтажных работ произойдет увеличение или уменьшение общей проектной (приведенной) площади указанных помещений (одного или более помещений) более, чем на 2% (два процента) от их (ее) размера, указанного в пункте 1 настоящего договора, цена договора подлежит изменению сторонами пропорционально разнице между общей проектной (приведенной) площадью указанных(ого) помещения(й) и суммой общей площади помещения(й), полученных по данным обмера, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение и совершают действия, необходимые для его государственной регистрации.

Изменение цены договора производится пропорционально стоимости строительства одного расчетного квадратного метра общей площади помещения(й), определенных сторонами на момент подписания настоящего договора.

Соответственно изменению цены договора, Участник производит доплату денежных средств Застройщику, либо Застройщик производит возврат денежных средств Участнику. Размер доплаты или возврата денежных средств определяется сторонами на основании данных технического(их) плана(ов) объектов(а) долевого строительства, по внутреннему периметру площади всего помещения(й).

14. В случае увеличения общей проектной (приведенной) площади помещения(й) по результатам обмера более, чем на 2% (два процента) от ее(их) 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 (четырнадцать) календарных дней с момента направления уведомления Застройщиком Участнику об увеличении цены договора по результатам обмера.

Если по данным технического плана объекта(ов) долевого строительства, после окончания строительства площадь помещения(й), представляющая собой сумму общей площади помещения(й), уменьшится или увеличится менее, чем на 2% (два процента) от общей проектной (приведенной) площади, указанной в пункте 1 настоящего договора, изменение цены договора в результате изменения площади помещения(й) сторонами не производится.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА

15. Участник до подписания акта приема-передачи на помещения обязуется без письменного согласия Застройщика не производить в жилых помещениях, в общих помещениях дома и на фасаде дома работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.), а также отделочные и ремонтные работы.

В случае самовольного произведения Участником подобных действий Застройщик имеет право своими силами без уведомления Участника восстановить прежнее состояние конструкций и сооружений. При этом цена по настоящему договору увеличивается на сумму, необходимую Застройщику для проведения восстановительных работ, исходя из рыночных расценок строительных материалов и соответствующих работ с коэффициентом «1,5», о чем составляется дополнительное соглашение между сторонами в течение 10 календарных дней с момента обнаружения Застройщиком самовольных работ.

Застройщиком доводится до сведения Участника что, поскольку деятельность по строительству многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями, указанного в п.1 настоящего договора, 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 помещения, не производится.

16. Участник принимает на себя обязанность в четырнадцатидневный срок после направления Застройщиком по почте 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, Участник уплачивает по требованию Застройщика штраф в размере 5% (пяти процентов) от цены договора, указанной в п.8 настоящего договора. Кроме того, на него 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.

17. Участник обязуется принять помещения по Актам приема-передачи помещений в срок, установленный п.5 настоящего договора. При этом Застройщик обязуется объективно рассмотреть выявленные несущественные недостатки качества передаваемых ему помещений и устранить их своими силами и за свой счет. При отказе или уклонении Участника от принятия помещений в установленный срок, за исключением случая, указанного в ч.5 ст.8 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик по истечении двух месяцев с последнего дня, установленного для передачи помещений Участнику, вправе составить Акт(ы) приема-передачи в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели помещений признается перешедшим к Участнику со дня составления указанного одностороннего акта. В соответствии с ч.4 ст.8 Закона №214-ФЗ: о получении Застройщиком сведений о получении уведомления либо отказе Участников долевого строительства от получения уведомления.

18. Участник уведомлен Застройщиком, что многоквартирный жилой дом, указанный в п. 1 настоящего договора участия, входит в состав ЖК «Паруса», расположен на земельных участках, имеющих общую границу с другими земельными участками ЖК «Паруса». На всех земельных участках ЖК «Паруса» расположены (будут расположены) сети инженерно-технического обеспечения и элементы инфраструктуры (в том числе, элементы стилобатных частей многоквартирных домов), предназначенные для обслуживания всех объектов капитального строительства ЖК «Паруса» вместе. Учитывая изложенное, на основании ч. 2 ст. 136 ЖК РФ, Участник уведомлен и согласует управление тремя многоквартирными жилыми домами, иными объектами капитального строительства и общим имуществом собственников помещений в них единой управляющей компанией, с которой Участник после подписания акта приема-передачи по настоящему договору заключает договор управления.

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

20. 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

21. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана по требованию другой стороны уплатить ей предусмотренные законом и договором неустойки, штрафы, а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

22. 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.

23. В случае просрочки Участником сроков иных платежей, установленных договором либо дополнительными соглашениями к нему, Участник обязуется по требованию Застройщика уплатить неустойку в размере 0,3% (ноль целых и три десятых процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

ФОРС-МАЖОР

24. Стороны не несут ответственность за нарушения условий настоящего договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

25. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые ни одна из сторон по договору не могла оказывать влияние и за возникновение которых не несет ответственности, такие как землетрясение, наводнение, пожар, забастовка, военные действия любого характера, препятствующие выполнению условий настоящего договора. Не является обстоятельством непреодолимой силы ситуация отсутствия денежных средств у должника.

26. При наступлении форс-мажорных обстоятельств исполнение условий настоящего договора отодвигается на время действия таких обстоятельств. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана незамедлительно информировать другую сторону об их наступлении.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

27. 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. 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 специализированный застройщик "СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ", Участник не возражает против информирования вышеуказанным путем.

28. 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.

29. 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.

30. 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.).

31. Способ обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору: залог в соответствии со ст. 13-15 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.

Участник при подписании настоящего договора участия дает согласие на обработку своих персональных данных Застройщику, а также иной информации, имеющей отношение к договору.

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

33. 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.

34. 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.

35. 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.

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

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.**Застройщик:**

ООО специализированный застройщик "СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ", город Рязань, улица Соборная, дом 14/2, стр.1, лит. В, Н1.

ИНН 6234096820, КПП 623401001, ОГРН 1116234011365.

Р/с 40702810053000007956 Рязанское отделение №8606 ПАО Сбербанк г. Рязань

К/с 3010181050000000614, БИК 046126614.

Участник:

ООО "ГЕОКОМ", город Рязань, улица Соборная, дом 14/2, стр.1, лит. В, Н1.

ИНН 6234137812, КПП 623401001, ОГРН 1146234012870.

р/счет 40702810711010153468 в ПАО «СОВКОМБАНК»

БИК 044525058 к/счет 30101810045250000058.

Застройщик: ООО специализированный застройщик

«СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ» _____ Брель Маргарита Михайловна

[Vk.com/sevkompr62](https://vk.com/sevkompr62)

Участник: ООО «ГЕОКОМ» _____ Орлова Анна Юрьевна