

Вниманию Участников!

Условия настоящего договора являются типовыми, т.е. наиболее распространенными среди условий договоров долевого участия в строительстве, заключаемых Агентом Застройщика ООО «СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ», действующим от имени и за счет Застройщика ООО «СК» с участниками долевого строительства, и не являются формой договора, обязательной Агентом застройщика 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 № _____/а
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Рязань _____

_____ две тысячи _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ», в лице директора Михайлова Михаила Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Агент Застройщика**», действующее от имени и за счет **Общества с ограниченной ответственностью «СК»**, именуемого в дальнейшем «**Застройщик**», на основании Агентского договора №А-СК-1 от 22 февраля 2018 года, 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:

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 1,2,3 этапы (далее – «дом»), по адресу: г. Рязань, в Семчино 9,10 микрорайон Канищево на земельных участках:

- земельном участке общей площадью 7 768 кв.м., кадастровый номер 62:29:0020005:6034, по адресу: Рязанская область, город Рязань, р-н Семчино (Московский район);

- земельном участке общей площадью 6 043 кв.м, кадастровый номер 62:29:0020005:6036, по адресу: Рязанская область, город Рязань, р-н Семчино (Московский район);

- земельном участке общей площадью 9 602 кв.м, кадастровый номер 62:29:0020005:1633, по адресу: Рязанская область, город Рязань, р-н Семчино (Московский район).

Указанные земельные участки принадлежат Застройщику по праву собственности. Право собственности Застройщика на земельные участки зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области.

Строительство и ввод в эксплуатацию дома будут производиться в три этапа. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию **2 этапа строительства дома** и полной оплаты Участником цены настоящего договора, Агент Застройщика обязуется передать Участнику, от имени Застройщика, по акту приема-передачи объект долевого строительства (далее - «квартира») со следующими основными характеристиками:

Наименование	Описание
Назначение	Жилое помещение
Секция	
№ 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 кухни /кухонной зоны, кв. м	

Участник _____ //

Агент Застройщика _____ //

Площадь помещения вспомогательного назначения-1, (санузел), кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, (коридор), 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. Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

Вид – многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями;

Назначение – жилое;

Этажность 2 этапа строительства дома – 16;

Общая площадь 2 этапа строительства дома – 17667,28 кв.м;

Материал наружных стен – кирпич, поризованный керамический камень;

Материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные многоярусные плиты;

Класс энергоэффективности – категория С (повышенный);

Сейсмостойкость – не требуется.

4. В квартире до ее передачи Участнику выполняются следующие виды работ: устанавливаются пластиковые окна из ПВХ профиля или алюминия, без установки подоконников; оштукатуривание простой штукатуркой стен; дверные откосы и оконные проемы не оштукатуриваются; цементная стяжка пола, без устройства цементной стяжки пола в санузлах, ванных, туалетах, лоджиях и балконах; разводка труб системы отопления и установка радиаторов; разводка электропроводки в соответствии с проектом; обеспечение наличия в квартире точек подключения к горячей, холодной воде и канализации, без внутренней разводки труб по квартире (установка полотенцесушителей Застройщиком не производится), установка приборов учета; установка отливов; гидроизоляция пола в санузлах.

Участник, обязуется не производить в помещениях квартиры самовольных работ по переоборудованию системы отопления, связанные с отступлением от проекта.

В связи с корректировкой проекта, отопление многоквартирного жилого дома будет производиться от крышной котельной.

5. При условии полного и надлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему договору, Агент Застройщика обязуется:

- подготовить и передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию объектов недвижимого имущества, разрешение на ввод в эксплуатацию дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения, необходимое для государственной регистрации права собственности Участника на указанную квартиру;

- Срок передачи Агентом Застройщика Объекта долевого строительства Участнику (2 этап строительства) по Акту приема-передачи – 31 декабря 2022 года. Строительство и ввод в эксплуатацию дома будут производиться в три этапа. Квартира, указанная в п.1 настоящего договора, входит в состав 2 этапа строительства дома.

Агент Застройщика 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 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 Участник _____//
Агент Застройщика _____//

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.

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 – _____ рублей 00 копеек и стоимости строительства одного расчетного квадратного метра площади лоджии/й (с коэф. 0,5) – _____ рублей 00 копеек (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 следующие сроки:

- ____ (____) рубля 00 копеек, т.е. стоимость строительства ____ (____) кв.м. общей проектной площади квартиры, Участник обязуется уплатить Застройщику, в пятидневный срок с момента завершения государственной регистрации настоящего договора, но не позднее ____ года;

- _____ (____) рублей 00 копеек, т.е. стоимость строительства ____ (____) кв.м. общей проектной площади квартиры, Участник обязуется оплатить Застройщику до ____ года, за счет кредитных средств предоставляемых Участнику долевого строительства _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от ____ № ____), (далее именуемым Банк) по Кредитному договору № ____ от ____ **20__** года заключаемому в городе Рязань между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее 5 (пяти банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору, залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Участника.

На основании п. 1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

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 Агентом Застройщика Участнику уведомления об увеличении цены договора.

11. В случае ненадлежащего исполнения Участником условий п.9 настоящего договора, Участник обязуется являться в офис Агента 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 Агентом Застройщика, а также в случае изменения цены договора в соответствии с п.10 настоящего договора, Участник в тот же день обязуется подписывать с Агентом Застройщика 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 Агентом Застройщика Участнику об увеличении цены договора по результатам обмера.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА

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 Агентом Застройщика 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 Агентом Застройщика 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 эксплуатирующей организацией места установки и схему подключения наружных блоков системы кондиционирования, которая выполняется силами Участника.

19. В случае расторжения/прекращения настоящего Договора по любым основаниям, за исключением надлежащего исполнения, при условии оплаты Участником долевого строительства части Цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник долевого строительства поручает Застройщику перечислить в срок не позднее 10 (Десяти) банковских дней с даты расторжения/прекращения настоящего Договора сумму кредитных средств согласованную с Банком, полученную Застройщиком в оплату по настоящему Договору по следующим реквизитам: _____, в счет погашения задолженности по кредиту, выданному Банком Участнику долевого строительства по Кредитному договору.

Если сумма, перечисленная Застройщиком Банку, превышает размер задолженности Участника долевого строительства перед Банком по Кредитному договору, то оставшиеся после погашения задолженности денежные средства возвращаются Банком Участнику долевого строительства на счет Участника долевого Участник _____ // Агент Застройщика _____ //

строительства по его указанию, взаимоотношения между Участником долевого строительства и Банком определяются условиями заключенного Кредитного договора о предоставлении кредита на цели участия в долевом строительстве.

Сумма денежных средств, оплаченная Участником долевого строительства за счет собственных средств и подлежащая возврату, возвращается Застройщиком на счет Участника долевого строительства по его указанию.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

В случае получения от Участника долевого строительства уведомления об изменении реквизитов Банка с приложением соответствующего заверенного печатью Банка уведомления, Застройщик перечисляет денежные средства по реквизитам, указанным в данном уведомлении.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

20. 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

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, Агент Застройщика и/или 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 и/или Агент Застройщика может осуществлять СМС-информирование Участника, по вопросам связанным с деятельностью ООО «СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ». 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.

24. Участник при подписании настоящего договора участия дает согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных Агенту Застройщика и/или 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. 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", 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» и Федерального закона от 25.12.2018 г. N 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и 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.

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

27. 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.

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 четырех экземплярах, один – для Участника, один – для Агента Застройщика, один – для Застройщика и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Участник:

Гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ года _____, зарегистрирован по адресу: _____.

Адрес для получения почтовой корреспонденции Участником: _____.

Адрес электронной почты Участника: _____.

Телефон Участника: + _____.

Участник: _____

Агент застройщика:

ООО "СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ"

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

ИНН 6234096820, КПП 623401001, ОГРН 1116234011365.

Застройщик:

(Банковские реквизиты для перечисления платежей по договору)

ООО "СК"

Адрес (место нахождения): 390039, Рязанская область, город Рязань, улица Семчинская, дом 11, корпус 2, помещение Н302.

ИНН 7733848852, КПП 622901001, ОГРН 1137746612145.

Р/с 40702810953000006264 в Рязанском отделении №8606 ПАО Сбербанк г. Рязань

К/с 30101810500000000614, БИК 046126614.

ООО «СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ» _____

М.П.

vk.com/sevcomp62, instagramm.ru/sevcomp62