

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Рязань

_ две тысячи _____ года

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Ньютон», в лице Орловой Анны Юрьевны, 30 октября 1989 года рождения, место рождения: гор. Спасск Рязанской обл., паспорт 6109 587374, выдан Отделом УФМС России по Рязанской области в Октябрьском р-не гор. Рязани 12 ноября 2009 года, код подразделения 620-026, зарегистрирована по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Шереметьевская, д.12 кв.450, действующей на основании доверенности от 18.01.2022 года, удостоверенной Клочковой Юлией Васильевной, нотариусом нотариального округа город Рязань, зарегистрированной в реестре за №62/8-н/62-2022-2-114, выданной директором Чакчуриной Ириной Александровной, действующей на основании Устава, ОГРН 1146234012352, ИНН 6234137308, место нахождения: 390000, г. Рязань, ул. Соборная, д.14/2, строение 1, кабинет 6, именуемое в дальнейшем «Застройщик», на основании 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 (далее – «дом»), по адресу: г. Рязань, ул. Новая (адрес строительный) на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0080080:686 по адресу: Рязанская область, г. Рязань, проезд 5-й Новый, д. 18, 20, 22, 24, ул. Новая, д. 43, 45 (Октябрьский район). Разрешение на строительство №62-29-27-2022 от «22» июля 2022 года, выдано Администрацией города Рязани.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию и полной оплаты Участником цены настоящего договора, Застройщик обязуется передать Участнику объект долевого строительства (далее - «квартира») со следующими основными характеристиками:

Наименование	Описание
Назначение	Жилое помещение
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная 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	
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	

Участник _____ //

Застройщик _____ / _____ /

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.

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;

Назначение – жилое;

Этажность –18/23;

Общая площадь многоквартирного дома – 24 496,43 кв.м;

Материал наружных стен – керамический камень, монолитный железобетон;

Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности – категория В («Высокий»);

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. Подача газа в квартиру не предусмотрена. Установка приборов учета выполняется Застройщиком.

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 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 внесение изменений в проектную документацию по Дому, 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 –

Участник _____ //

Застройщик _____/_____/

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 _____ 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. 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): {Покупатель ФИО}

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

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 пятидневный срок с момента завершения государственной регистрации настоящего договора, но не позднее ____ года.

11. В случае ненадлежащего исполнения Участником п.10 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.

Стороны установили, что при оплате Участником в сроки (один из сроков), более поздние от указанных в п. 10 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.

12. В случае ненадлежащего исполнения Участником условий п.10 настоящего договора, Участник обязуется являться в офис Застройщика за 15 календарных дней до того, как Участник будет

Участник _____ //

Застройщик _____/_____/

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.11 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.

13. В случае, если в результате строительно-монтажных работ произойдет увеличение или уменьшение общей расчетной площади (с учетом площади лоджии с коэф. 0,5) указанной квартиры более, чем на 2% (Два процента) от ее размера, указанного в пункте 1 настоящего договора, цена договора подлежит изменению сторонами пропорционально цене 1 кв.м. стоимости строительства квартиры, определяемой на момент последней оплаты, произведенной Участником по настоящему договору.

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

14. В случае увеличения общей расчетной площади (с учетом площади лоджии с коэф. 0,5) 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 УЧАСТНИКА

15. Участник, до подписания акта приема-передачи на квартиру, обязуется без письменного согласия Застройщика не производить в помещениях квартиры, 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 квартиру, не производится.

16. 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, 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 уведомлен, что он не имеет права расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, на основании своего волеизъявления, без оснований, установленных законом. При расторжении договора по соглашению сторон Участник обязуется оплатить услуги Застройщика, оказанные Участнику в связи с заключением настоящего договора и его расторжением, в размере денежной суммы, эквивалентной 10% от возвращаемой суммы, но не менее 30 000 (Тридцать тысяч) рублей 00 копеек.

18. 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.

За неисполнение обязанности по приему квартиры, Участник по требованию Застройщика уплачивает штраф в размере 5% (пяти процентов) от цены договора, установленной п.8 настоящего договора.

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

20. В случае расторжения договора участия в долевом строительстве и прекращению 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

21. В случае допущения Участником просрочки при исполнении п.10 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.

22. 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.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

23. 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.

24. 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 на счет эскроу 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.

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.

25. 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.

26. В порядке, предусмотренном ст. 15.4 и ст. 15.5 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» 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 31 марта 2027 года Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче объекта долевого участия Участнику.

27. 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.).

28. 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».

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

30. 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.

31. 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.

32. 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.

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

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:

ООО специализированный застройщик "Ньютон"

Адрес (место нахождения): 390000, г.Рязань, ул.Соборная, д.14/2, строение 1, кабинет 6
 ИНН 6234137308, КПП 623401001, ОГРН 1146234012352,
 р/с 40702810753000003687 в Рязанском отделении №8606 ПАО Сбербанк в г.Рязань
 к/с 30101810500000000614, БИК 046126614, ОКПО 31771435.

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/sevkom62

Участник: _____