

г. Рязань

«   » декабря 20\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Веллком», в лице Генерального директора Ремизовой Елены Игоревны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Дом** – многоэтажный жилой дом с объектами социальной, общественно-деловой инфраструктуры и подземным паркингом по строительному адресу: г. Рязань, ул. 2-я Линия д.28, д.30, д.32, д.26, ул. Ленинского Комсомола, д. 33, д.35, возводимый на основании разрешения на строительство № 62-29-197-2017, выданного администрацией города Рязани 17.10.2017 г., на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0070027:2339, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома (выше 12 этажей).

#### Характеристики Дома

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Численный показатель
1	Этажность переменная	шт.	от 12 до 14
2	Количество этажей	шт.	от 14 до 15
3	Общая площадь дома	кв.м	34481,19
4	Количество квартир	шт.	248

- Материал наружных стен – керамические поризованные блоки толщиной 250 и 380 мм, с утеплением минераловатными плитами на основе базальта, декоративная штукатурка;
- Материал перекрытий - безбалочные монолитные железобетонные перекрытия.
- Класс энергоэффективности - А++.
- Сейсмостойкость - не требуется.

**Объект долевого строительства** – структурно обособленное помещение, указанное в разделе 3 настоящего Договора, входящее в состав Дома согласно проектной документации, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

**Общая площадь** – площадь объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с п.5. ст.15 Жилищного Кодекса Российской Федерации и состоящая из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Условная площадь** - сумма площадей всех помещений, входящих в состав объекта долевого строительства, в том числе полной площади балконов и лоджий, и (или) террас с применением понижающего коэффициента 0.3, без учета отделки. Условная площадь определяется согласно проектной документации как площадь проекции внутренних границ ограждающих конструкций (стен) объекта долевого строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания стен объекта долевого строительства к полу и включает в себя площадь дверных проемов.

**Цена Договора** – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства объекта долевого строительства. Определяется как произведение стоимости единицы условной площади объекта долевого строительства и условной площади объекта долевого строительства.

### 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**2.1.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника.

**2.2.** Участник подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

**2.3.** Участник одобряет совершенные на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки и действия по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Дома, его частей, прав аренды (субаренды) на него, по распоряжению земельным участком для строительства Дома, его частями, правом аренды (субаренды) на него, а также иные законные действия, требующие согласия Участника, являющегося держателем залога.

**2.4.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и иных реквизитах стороны обязаны извещать друг друга в течение 7 (семи) рабочих дней. Действия, совершенные по старым почтовым адресам до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств; сторона, отсутствующая по адресу, указанному ею как почтовый адрес, и в связи с этим не получающая корреспонденцию, считается уведомленной обо всех фактах, указанных в неполученных уведомлениях, направляемых 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.

**2.5.** Стороны установили в соответствии с частью 2 статьи 451 Гражданского Кодекса РФ, что риск изменения обстоятельств, касающихся личности, здоровья и материального положения Участника, несет Участник самостоятельно.

**2.6.** 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, а также выполнения иных условий, предусмотренных настоящим договором. 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.

**2.7.** Любая информация о финансовом положении сторон и условиях настоящего Договора считается конфиденциальной и не подлежит разглашению сторонами. Стороны не раскрывают существования настоящего Договора и его условия третьим лицам. Застройщик ведет строительство от своего имени. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с действующим законодательством РФ.

**2.8.** Застройщик, не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию Договора, производит обязательное отчисление (взнос) на номинальный счет Публично-правовой компании «Фонд защиты прав

граждан - участников долевого строительства» в размере 1,2% (одна целая и две десятых процента) от согласованной сторонами цены, указанной в п. 4.1 Договора.

**2.9.** Право собственности на объект долевого строительства возникает у Участника с момента регистрации в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

**2.10.** Наличие разрешения на ввод Дома в эксплуатацию означает его соответствие проекту, строительным и техническим регламентам, нормам действующего законодательства РФ, а также отсутствие существенных недостатков у Дома и Объекта долевого строительства.

**2.11.** Имущество, являющееся по решению Застройщика предметом инвестирования или долевого участия других договоров с другими лицами, не является общим имуществом и не принадлежит Участнику на праве общей долевой собственности. Право общей долевой собственности не подлежит государственной регистрации и является легитимным в силу законодательства РФ. Состав общего имущества Дома указан в проектной декларации.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**3.1.** Предметом Договора являются согласованные волеизъявлением сторон их взаимоотношения по обеспечению Застройщиком нового строительства (создания) Дома с привлечением денежных средств Участника и передачи ему после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию объекта долевого строительства со следующими определяющими признаками:

- Жилое помещение – Квартира.
- Строительный номер № \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).
- Этаж № \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).
- Секция № \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) в составе Дома.
- Количество комнат – \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

Расположение и планировка объекта долевого строительства определены в чертежах, прилагаемых к настоящему Договору (Приложение к Договору №1).

**3.2.** Площади объекта долевого строительства:

- Общая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м;
- Условная площадь – \_\_\_\_\_ кв.м.

**3.3.** Объект долевого строительства передается Участнику в следующем состоянии:

- Высота помещения (без учета конструктивных особенностей и прокладки инженерных систем) — 3 м;
- Внутренние стены — из керамических поризованных блоков толщиной 80 и 250 мм. Предусматривается оштукатуривание, шпатлевание и окрашивание;
- Полы — улучшенная керамзитобетонная стяжка;
- Потолки — предусматривается оштукатуривание, шпатлевание, окрашивание;
- Электроснабжение — электропроводка и прибор учета согласно проектному решению;
- Газоснабжение — система газоснабжения, прибор учета и электромагнитный клапан согласно проектному решению;
- Отопление — индивидуальная система поквартирного отопления и горячего водоснабжения включающая газовый котел, стальные панельные конвекторы, трубы из сшитого полиэтилена;
- Водоснабжение — система водоснабжения, включающая разводку труб и установку счетчиков ХВС.
- Вентиляция — приточно-вытяжная с естественным побуждением;
- Окна — с деревянными рамами и 2-х камерным стеклопакетом;
- Входная дверь — металлическая с отделкой с двух сторон;
- Сети связи — радио, телевидение, интернет.

**3.4.** Адрес, номер, площади, иные характеристики объекта долевого строительства будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации.

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

**4.1.** Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, определяется как произведение стоимости одного квадратного метра условной площади объекта долевого строительства, составляющей \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек и условной площади объекта долевого строительства составляющей \_\_\_\_\_ кв.м. Цена Договора включает в себя стоимость доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме. НДС при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

**4.2.** Участник оплачивает Застройщику цену Договора, указанную в п.4.1 Договора в следующем порядке:

- В размере 100% (сто процентов) в течение трех рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора.

В случае нарушения Участником порядка и сроков, указанных в настоящем пункте, Участник уплачивает по требованию Застройщика неустойку в соответствии с действующим законодательством.

Кроме того, при нарушении Участником порядка оплаты, предусмотренного настоящим пунктом, цена настоящего Договора и порядок ее оплаты изменяются с учетом стоимости одного квадратного метра условной площади объекта долевого строительства, которая действует на момент фактической оплаты. Об изменении цены Договора и порядка ее оплаты Стороны заключают Дополнительное соглашение.

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

**4.3.** После подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства Участник обязуется в тот же день произвести предварительную оплату коммунально-технического обслуживания объекта долевого строительства, иных расходов на содержание общего имущества в Доме за 6 (шесть) месяцев. Размер данных расходов, период и порядок их оплаты определяется соответствующей эксплуатирующей и (или) управляющей организацией, с которой застройщиком, не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, заключается договор управления многоквартирным домом.

**4.4.** Стороны установили, что в случае оплаты Участником Цены Договора или ее части после ввода Дома в эксплуатацию, Цена настоящего Договора увеличивается на сумму, равную плате за коммунально-техническое обслуживание объекта долевого строительства и иные расходы на содержание общего имущества в Доме, кратной количеству месяцев, прошедших с момента ввода в эксплуатацию Дома и до момента полной оплаты Участником Цены настоящего Договора, установленной и определенной настоящим Договором. Участник обязуется подписать дополнительное соглашение об этом, совершить действия необходимые для государственной регистрации дополнительного соглашения, и доплатить указанную сумму в день полной оплаты Цены настоящего Договора.

**4.5.** Оплата по настоящему Договору осуществляется Участником любым способом в соответствии с действующим законодательством РФ.

**4.6.** Денежные средства, получаемые от Участника, используются Застройщиком для создания Дома и инженерной инфраструктуры, относящейся к нему, а также в иных целях, не противоречащих действующему законодательству РФ. Сведения об экономической выгоде, получаемой Застройщиком составляют коммерческую тайну.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**5.1.** Застройщик обязуется обеспечить проведение всех работ по строительству (созданию) Дома, благоустройству прилегающей территории, а также получение разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, и передачу участнику объекта долевого строительства не позднее 4 ноября 2020 года.

Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору в соответствии с требованиями законодательства РФ обеспечивается залогом.

**5.2.** Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет пятнадцать 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 объекта долевого строительства, 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 объекта долевого строительства.

**5.3.** При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

**5.4.** Застройщик реализует проект по строительству Дома, самостоятельно определяя его конструктивные, технические, инженерные параметры, проектные решения, в том числе вносит изменения в проектную документацию. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект Дома.

**5.5.** Участник, до подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, обязуется без письменного согласия Застройщика не производить в помещениях объекта долевого строительства, в общих помещениях дома отделочные и ремонтные работы, а также работы, связанные с перепланировкой и переустройством объекта долевого строительства, изменением фасада Дома.

В случае самовольного осуществления 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, о чем составляется дополнительное соглашение между сторонами в течение 14 календарных дней с момента обнаружения Застройщиком самовольных работ и направления им соответствующих уведомлений.

Застройщиком доводится до Участника что, поскольку деятельность по строительству Дома, является по законодательству РФ деятельностью, создающей повышенную опасность для окружающих и выступает источником повышенной опасности, допуск Участника на объект или строительную площадку до момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, производится только по согласованию с Застройщиком.

**5.6.** Участник принимает на себя обязанность в 14-дневный (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 по требованию Застройщика оплачивает возможные затраты Застройщика по продлению срока действия документов, выдаваемых официальными органами, по продлению срока действия Договоров, а также несет ответственность за возмещение возможных убытков, вызванных неисполнением Участником этой обязанности, понесенных Застройщиком и (или) другими Участниками.

**5.7.** Участник обязуется принять объект долевого строительства по Акту приема-передачи объекта долевого строительства в срок, установленный п.5.1 настоящего Договора. При этом Застройщик обязуется объективно рассмотреть выявленные несущественные недостатки качества передаваемого им объекта долевого строительства и устранить их своими силами и за свой счет. При отказе или уклонении Участника от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев с последнего дня, установленного для передачи объекта долевого строительства Участнику, вправе составить Акт приема-передачи в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления указанного одностороннего акта.

**5.8.** Участник имеет право инициировать расторжение настоящего Договора путем подачи письменного заявления Застройщику с указанием желаемой даты расторжения настоящего Договора. Застройщик имеет право согласовать указанное заявление. О расторжении настоящего Договора стороны заключают соглашение и совершают действия, необходимые для прекращения государственной регистрации настоящего Договора, в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения и согласования Застройщиком заявления Участника. При расторжении Договора по соглашению сторон Участник обязуется возместить фактически понесенные в связи с заключением настоящего Договора расходы Застройщика, а также выплатить штраф в размере 5% (пять процентов) от цены настоящего Договора.

**5.9.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой стороне предусмотренные законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

## **6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

**6.1.** Настоящий Договор исчерпывающим образом определяет все существенные и иные условия, которых должны придерживаться стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Участником и Застройщиком любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, заявления сторон, как устные, так и письменные, если таковые имели место, теряют силу. В связи с утратой юридической силы такого рода

договоренностями, соглашениями, обязательствами, заявлениями, стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением настоящего Договора.

**6.2.** Все изменения и дополнения Договора являются его неотъемлемой частью, если они заключены в письменной форме и подписаны сторонами надлежащим образом.

**6.3.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в уполномоченном органе и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств. Моментом и фактом выполнения обязательств по Договору является подписание сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства. Расторжение договора возможно только по предусмотренным законодательством РФ основаниям, либо по соглашению сторон, инициированному Участником или Застройщиком.

**6.4.** Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один - для Участника, один - для Застройщика и один - для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

## 7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

### УЧАСТНИК:

\_\_\_\_\_,  
дата рождения \_\_\_\_\_.,  
место рождения: \_\_\_\_\_,  
паспорт гражданина РФ: \_\_\_\_\_,  
код подразделения \_\_\_\_\_,  
проживающий по адресу: \_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_

### ЗАСТРОЙЩИК:

**ООО «Веллком»**

Юридический адрес:

390026 г. Рязань, ул. Стройкова, д.38, пом. 34

Адрес для корреспонденции:

390026 г. Рязань, ул. 2-я Линия, д.9

ИНН 6234169363 КПП 623401001

ОГРН 1176234011535

р/с 40702810500000008358

в Прио-Внешторгбанк (ПАО), г. Рязань

БИК 046126708

к/с 30101810500000000708

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Е.И. Ремизова