

**ДОГОВОР № 0/0**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

город Рязань \_\_\_\_\_ две тысячи двадцать первого года

**Общество с ограниченной ответственностью «ШАНС»** (ООО «ШАНС»),  
Юридический адрес: 390006, г. Рязань, Солотчинское шоссе, д. 2, помещение Н6, в лице  
директора Харькина Андрея Викторовича, действующего на основании Устава,  
зарегистрированного МИФНС России № 2 по Рязанской области 27 сентября 2017 года,  
ОГРН 1176234021380, ИНН 6234172574, КПП 623401001, именуемое в дальнейшем  
«**Застройщик**», с одной стороны, и гражданин РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт  
№ \_\_\_\_\_, выдан отделом \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_;  
зарегистрирован(ана) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник**», с  
другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», в  
соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве  
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в  
некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года № 214-  
ФЗ заключили настоящий договор (далее «**Договор**») о нижеследующем:

**Термины и определения.**

**Дом**- многоквартирный дом, строительство которого ведет Застройщик в том числе  
с использованием целевого займа.

**Квартира** – структурно обособленное помещение, входящее в состав Дома  
согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и  
проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на  
ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями:  
Расчетной (проектной) площадью, Общей площадью Квартиры и Площадью лоджий (при  
их наличии).

**Расчетная (проектная) площадь Квартиры**- площадь Квартиры на день  
подписания настоящего Договора, включающая в себя: сумму жилой площади,  
помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения  
гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире и площади  
лоджий, посчитанной без понижающего коэффициента.

**Общая приведенная площадь (проектная)** - площадь Квартиры согласно  
проектной документации на день подписания настоящего Договора, включающая в себя:  
сумму жилой площади, площади лоджий, посчитанной с понижающим коэффициентом  
0,5 и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для  
удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в  
Квартире, согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору.

**Общая площадь Квартиры**- сумма жилой площади и площади помещений  
вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами  
бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением  
балконов, лоджий, веранд и террас.

**Фактические площади Квартиры**- площади Квартиры согласно данным  
технического плана Дома, подготовленного кадастровым инженером по окончании его  
строительства, включая Площади лоджий посчитанной с понижающим коэффициентом  
0,5.

**Переустройство Квартиры**– изменение расположения технологического и  
инженерного оборудования в Квартире (установка, замена или перенос инженерных и  
слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования)  
относительно проектной документации на строительство Дома.

**Перепланировка Квартиры**- изменение конфигурации Квартиры, в т.ч. монтаж (демонтаж) межкомнатных стен, относительно проектной документации на строительство Дома и (или) планов, прилагаемых к настоящему Договору, а также изменение конфигурации Квартиры, требующее внесение изменения в проектную документацию.

## **1. Правовые основания к заключению Договора.**

**1.1.** Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»).

**1.2.** Правовым основанием для заключения настоящего договора является:

- право аренды на земельный участок, с кадастровым (условным) номером: 62:29:0060031:2519, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые здания разных типов, многоэтажные здания смешанного использования с жилыми единицами в верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения; открытые гостевые автостоянки для временного хранения а/м, гаражи, детские площадки, площадка для отдыха, спортивных занятий; площадки для сбора мусора (площадь из расчета плотности территорий жилищной застройки - чел/га), площадью 4407 кв.м., адрес (местонахождение): Рязанская область, г. Рязань, ул. Московская, д. 35а, стр.1 (Железнодорожный район). Право аренды на земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области, о чем 18.02.2021 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации.

1- Разрешение на строительство № 62-29-186-2018 от 28.06.2018 года, выданное Администрацией города Рязани.

- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на официальном сайте: наш.дом.рф.

## **2. Предмет договора.**

**2.1.** Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в установленные настоящим договором сроки построить на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0060031:2519 многоквартирный двенадцатиэтажный жилой дом (площадь здания – 9311,66 кв. м.; материал наружных стен – полуторный полнотелый силикатный кирпич; поэтажное перекрытие – монолитные сборные железобетонные плиты; класс энергоэффективности – «С» повышенный) с нежилыми помещениями (далее «Дом») по строительному адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Московская 35а, стр.1 (Железнодорожный район), после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать Участнику по акту приема-передачи объект долевого строительства, а Участник обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

**2.2.** Объектом долевого строительства является \_\_\_квартира № \_\_\_ (номер строительный), расположенная по проекту на \_\_\_этаже дома (далее «Квартира»). Расчетная площадь Квартиры составляет \_\_\_( ) кв.м., общая приведенная площадь составляет \_\_\_( ) и состоит из: общей площади по проекту \_\_\_ ( ) кв.м., в т.ч. жилой площади \_\_\_ ( ) кв.м., и площади лоджии(ий), посчитанной с понижающим коэффициентом 0,5 по проекту \_\_\_( ) кв.м.

**2.3.** У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, одновременно возникает долевое право собственности пропорционально площади объекта

недвижимого имущества, указанного в п 2.2 настоящего Договора, на общее имущество в жилом доме (места общего пользования) в том числе на земельный участок, указанный в п. 2.1. настоящего Договора.

**2.4.** Проектные планировка и расположение Квартиры указаны в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

**2.5.** Адрес объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства дома и получения разрешения на его эксплуатацию.

### **3. Цена договора, срок и порядок уплаты денежных средств.**

**3.1.** Стороны установили, что цена договора участия в долевом строительстве составляет \_\_\_ (\_\_\_) рублей 00 копеек, исходя из стоимости одного квадратного метра расчетной площади Квартиры, посчитанной с учётом понижающего коэффициента лоджии (ий) 0,5-\_\_\_ (\_\_\_) рублей. Цена договора фиксированная и изменению не подлежит.

**3.2.** Цена настоящего договора, в соответствии с п.1 ст.5 ФЗ-214 от 30.12.2014 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», определена как сумма денежных средств на возмещение затрат и реализацию проекта по строительству многоквартирного жилого дома.

**3.3.** Денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, используются Застройщиком исключительно на цели, предусмотренные п.1 ст.18 ФЗ-214 от 30.12.2014 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему договору не предусмотрен.

**3.4.** Указанная цена сформирована исходя из стоимости одного \_\_\_ кв. м, проектной площади Квартиры в сумме \_\_\_ (\_\_\_) рублей, с учетом понижающего коэффициента 0,5 лоджий, предусмотренного действующим законодательством.

Цена договора рассчитана по следующей формуле:

$$P=(S1*K+S)*Q$$

Q- стоимость за 1 кв. м.

S- общая площадь помещения;

S1- площадь лоджии;

K- понижающий коэффициент, предусмотренный Приказом Минстроя России от 25.11.2016 №854/пр. «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения»;

### **3.5. Цена договора подлежит оплате в следующем порядке:**

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в течение 5 (пяти) рабочих дней в размере \_\_\_ в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО \_\_\_ (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу- агентом (далее – «Счет эскроу»), в порядке, предусмотренном п. \_\_\_ Договора, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «\_\_\_» (сокращенное наименование \_\_\_), место нахождения: \_\_\_; адрес электронной почты: \_\_\_, номер телефона: \_\_\_;

- Депонент: **Гражданин РФ** \_\_\_, паспортные данные, СНИЛС

- Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «ШАНС» (ООО «ШАНС»; ОГРН 1176234021380);

- Депонируемая сумма: **Сумма Договора Прописью**;

- Срок условного депонирования денежных средств: до 21.09.2022 г.;

- Реквизиты Бенефициара для перечисления Депонируемой суммы указаны в п.11 настоящего Договора.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счетах эскроу не начисляются. Вознаграждение Уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

**3.6.** Стороны согласовали между собой изменение цены договора после его заключения в случаях:

а) нефиксированной цены договора;

б) неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий оплаты, указанных в п. 3.5 договора;

в) изменения расчетной (проектной) площади Квартиры, установленной п. 2.2 договора по результату технической инвентаризации;

г) несоблюдения Участником п. 4.5 договора и проведения самовольных работ на объекте долевого строительства, общих помещениях и фасаде дома.

**3.7.** Нефиксированная цена договора, в ее неоплаченной части, может быть неоднократно изменена пропорционально изменению стоимости одного квадратного метра расчетной площади Квартиры, установленной Застройщиком на день очередного платежа. Окончательная цена договора складывается из сумм всех произведенных платежей и отражается сторонами в акте приема-передачи Квартиры.

**3.8.** В случае согласования рассрочки цены договора, изменение даты последующего платежа допускается только при письменном оповещении Застройщика за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока прописанного в п. 3.5., при условии согласования нового срока с Застройщиком и подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

**3.9.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий оплаты, указанных в п. 3.5 договора, он обязан выплатить Застройщику неустойку в размере 1/300 (одна трехсотая) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в соответствии с действующим законодательством РФ.

**3.10.** Если по результату технической инвентаризации площадь Квартиры уменьшится или увеличится Стороны компенсируют друг другу разницу между расчетной (проектной) и фактической площадью по цене квадратного метра на момент подписания договора. В этом случае Стороны действуют в следующем порядке:

3.10.1. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение об изменении площади Квартиры с указанием новой площади.

3.10.2. Участник принимает на себя обязанность в течение 7 (семи) рабочих дней после получения уведомления от Застройщика явиться в офис Застройщика для подписания с ним дополнительного соглашения.

3.10.3 После государственной регистрации дополнительного соглашения Стороны компенсируют друг другу разницу по реквизитам, указанным в дополнительном соглашении.

3.10.4. С момента отправления сообщения, Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи Квартиры Участнику, в случае неисполнения Участником п. 3.10.2. настоящего договора (в том числе в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному почтовому адресу).

**3.11.** В случае нарушения п. 4.5 договора Участником и проведения им самовольных работ на объекте долевого строительства, общих помещениях и фасаде дома,

Участник компенсирует затраты Застройщика, включающие в себя стоимость восстановительных работ и потраченных при этом строительных материалов путем перечисления на расчетный счет Застройщика.

**3.12.** Все взаиморасчеты по настоящему договору осуществляются сторонами в рублях РФ. Оплата цены договора производится лично Участником или его доверенным лицом путем перечисления денежных средств на эскроу счёт.....

**3.13.** Обязательства Участника по уплате денежных средств Застройщику по настоящему договору считаются исполненными с момента их поступления на счет эскроу, открытый на имя участника долевого строительства в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

**3.14.** Внесенные на Счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком, способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 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», этой информации, перечисляются Эскроу-агентом Застройщику, либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа).

#### **4. Права и обязанности сторон.**

**4.1.** Права и обязанности Застройщика обусловлены предметом и содержанием настоящего договора.

**4.2.** Застройщик имеет исключительное право без согласования с Участником: на изменение проекта дома, связанное с окончательным расположением коммуникационных шахт, конструкций дома и изменений фасада; на изменение планировок квартир и нежилых помещений.

**4.3.** В срок до **21 марта 2023 года** Застройщик передает Квартиру Участнику для государственной регистрации права собственности.

**4.4. *Застройщик в Квартире до ее передачи Участнику выполняет следующие виды работ:***

- установка внутриквартирных перегородок (по проекту);
- простая штукатурка стен (за исключением откосов окон, откосов дверных проемов и лоджий);
- черновая цементная стяжка пола (кроме санузлов и лоджий);
- электрическая разводка медным кабелем (по проекту);
- установка настенного газового двухконтурного котла,
- установка радиаторов,
- разводка труб систем отопления без полотенцесушителя;
- система газоснабжения (без газовой плиты);
- монтаж системы канализации и водоснабжения (без разводки по квартире и установки сантехнических приборов) с обеспечением точек подключения;
- установка пластиковых окон из профиля ПВХ без установки подоконных досок;
- остекление лоджий;
- установка входной двери из металла.

-высота потолков не менее 2,7 (два целых семь десятых) метра с 1 по 11 этаж; не менее 3 (три) метра на 12 этаже.

**4.5.** До приема Квартиры по акту приема-передачи Участник обязан не производить без письменного согласия Застройщика на объекте долевого участия строительства, общих помещениях и фасаде дома работы, не предусмотренные проектом, а именно: 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.

**4.6.** В связи с тем, что строительная деятельность создает повышенную опасность для окружающих (ст. 1079 Гражданского кодекса РФ), нахождение Участника на строительной площадке до подписания акта приема-передачи Квартиры запрещено. В случае нарушения Участником этого пункта Застройщик не несет ответственности за жизнь, здоровье и имущество Участника и освобождается от возмещения вреда, причиненного своей строительной деятельностью.

**4.7.** Участник принимает на себя обязанность в течение 7 (семи) рабочих дней после направления Застройщиком по почте соответствующих уведомлений явиться в офис Застройщика для подписания с ним дополнительных соглашений и актов к настоящему договору, иных документов и совершать действия, необходимые для их государственной регистрации.

**4.8.** Участник обязуется приступить к приемке Квартиры по акту приема-передачи и принять Квартиру при отсутствии существенных недостатков в течение 14 (четырнадцать) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче. С момента отправления сообщения Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи Квартиры Участнику, в том числе в случае неявки Участника, в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному почтовому адресу.

**4.9.** В случае, если строительство объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного договором срока, установленного в п.4.3. Договора, Застройщик имеет право начать досрочную передачу объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника.

**4.10.** При отказе или уклонении Участника от принятия Квартиры в установленный срок, Застройщик в течение одного месяца по истечении срока, установленного для передачи Квартиры Участнику, вправе составить акт приема-передачи в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления указанного одностороннего акта.

**4.11.** Участник настоящим договором поручает Застройщику от имени Участника осуществлять все необходимые действия по государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, дополнительных соглашений к договору участия в долевом строительстве. Для выполнения данного поручения Участник обязуется оформить и предоставить нотариальную доверенность на имя представителя Застройщика либо обеспечить личное присутствие.

**4.12.** Между сторонами согласовано, что в случае производственной или иной необходимости, Застройщик имеет право продлить срок передачи Квартиры, но не более чем на 6 (шесть) месяцев. В случае изменения срока передачи Квартиры Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

4.12.1. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение об изменении срока передачи Квартиры с указанием нового срока.

4.12.2. Участник принимает на себя обязанность в течение 7 (семи) рабочих дней после получения уведомления от Застройщика явиться в офис Застройщика для подписания с ним дополнительного соглашения.

4.12.3. С момента отправления сообщения, Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи Квартиры Участнику, в случае неисполнения Участником п. 4.12.2. настоящего договора (в том числе в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному почтовому адресу).

**4.13.** В соответствии с п. 6 ч. 2 ст. 153, ч. 7.4 ст. 155, ч. 14 ст. 161 и ст. 161 ЖК РФ Участник одновременно с подписанием акта приема-передачи Квартиры добровольно принимает на себя обязательства по содержанию жилого помещения (Квартиры Участника) и уплате коммунальных платежей.

**4.14.** Участник, после подписания акта приема-передачи квартиры, оплачивает на свой лицевой счет в управляющую компанию плату за Квартиру и коммунальные услуги согласно ст. 153 ЖК РФ, за 3(три) месяца вперед (в связи с временным отрезком формирования лицевых счетов в МП КВЦ), а также единовременные взносы, необходимые для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в размере, обеспечивающим содержание общего имущества многоквартирного дома, согласно действующему законодательству и условиям договора управления многоквартирным домом.

## **5. Гарантийный срок.**

**5.1.** Между сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод дома в эксплуатацию.

**5.2.** Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**5.3.** Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ по изменению фасада многоквартирного дома;
- проведения Участником любых переустройств, перепланировок или работ ненадлежащего качества по внутренней отделке Квартиры;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.
- предъявления претензии Участником о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в акте осмотра Квартиры и акте приема-передачи Квартиры (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

## **6. Ответственность сторон.**

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

**6.2.** В случае нарушения Участником срока оплаты цены договора, установленного п. 3.5 настоящего договора, более чем на два месяца, Застройщик вправе расторгнуть

настоящий договор в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

**6.3.** Обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору: В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей 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".

## **7. Форс-мажор.**

**7.1.** 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.

**7.2.** 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: издание нормативно-правового акта, а также действие или бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства дома; землетрясение, наводнение, пожар, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и влияющие на ход строительства; забастовка, беспорядки, военные действия любого характера, препятствующие выполнению условий настоящего договора. Не является обстоятельством непреодолимой силы отсутствие денежных средств у должника.

**7.3.** 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.

## **8. Уступка прав требований по договору.**

**8.1.** Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации. Все расходы по оформлению уступки прав требований по договору несет Участник и (или) новые Участники долевого строительства.

**8.2.** 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.

**8.3.** Участник поручает Застройщику оказать ему услуги по оформлению уступки прав требований по договору, в т. ч. составить договор уступки с отметкой согласования Застройщика. Участник обязуется до начала оказания услуг оплатить их стоимость Застройщику в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей путем перечисления на расчетный счет Застройщика.

## **9. Срок действия договора и его досрочное прекращение.**

**9.1.** 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

**9.2.** Обязательства сторон по договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания акта приема-передачи Квартиры. Все обязательства Застройщика считаются исполненными в случае составления им одностороннего акта.

**9.3.** Односторонний отказ Участника от исполнения настоящего договора без законных оснований не допускается.

**9.4.** Договор может быть досрочно прекращен по соглашению сторон. О расторжении настоящего договора стороны заключают соглашение и совершают действия, необходимые для прекращения государственной регистрации настоящего договора. При расторжении договора Участник обязуется возместить Застройщику сумму, потраченную на оплату государственных пошлин в связи с регистрацией настоящего договора и его расторжением.

## **10. Прочие условия.**

**10.1.** Информирование производится по реквизитам Участника, указанным в разделе 11 настоящего Договора «Реквизиты и подписи сторон».

**10.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и иных реквизитах стороны обязаны извещать друг друга. 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 полученных ею уведомлениях, направляемых ей другой стороной. Отсутствующая сторона не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

**10.3.** Участник принимает на себя обязанность письменно сообщать Застройщику об изменении своих паспортных данных, места жительства, контактной информации (номера телефона, почтового адреса) в течение 3 (трех) рабочих дней с момента возникновения таких изменений.

**10.4.** По вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, Застройщик может осуществлять информирование Участника по почте, электронной почте, а также путем СМС-сообщения по реквизитам Участника, указанным в разделе 11 настоящего Договора «Реквизиты и подписи сторон». Участник не возражает против информирования вышеуказанными способами.

**10.5.** Участник настоящим договором выражает свое согласие на обработку в документальной и (или) электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом «О персональных данных» от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ.

**10.6.** Любая информация о финансовом положении сторон, содержании и условиях настоящего договора считается конфиденциальной и не подлежит разглашению сторонами.

**10.7.** При оформлении настоящего договора, а также договора уступки, в соответствии со ст. 35 Семейного кодекса РФ Участник обязан предоставить нотариально удостоверенные согласие супруга о сделке либо собственное заявление о том, что в браке не состоит.

**10.8.** 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.).

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

**10.10.** В соответствии с ч. 2 ст. 451 Гражданского кодекса РФ стороны установили, что риск изменения обстоятельств, касающихся личности, здоровья и материального

положения Участника, Участник несет самостоятельно.

**10.11.** Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) банку земельный участок и/или прав аренды земельного участка, на которых осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Жилого комплекса, в том числе, Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства. В случае необходимости, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие, предусмотренное настоящим пунктом, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

**10.12.** Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на образование нового земельного участка в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) и иных необходимых действий по земельному участку, на которых осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, в соответствии со схемой расположения земельного участка по усмотрению Застройщика, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности и/или прав аренды в отношении вновь образованного земельного участка, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельный участок у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости.

При получении Участником долевого строительства требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога – земельный участок, сформированный непосредственно под Многоквартирным жилым домом, в котором будет расположен Объект долевого строительства и внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения. Участник долевого строительства обязуется подписать вышеуказанное дополнительное соглашение, а также предоставить все необходимые в соответствии с законодательством документы, необходимые для его государственной регистрации, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

**10.13.** Изменение расчетной (проектной) площади жилого или нежилого помещения, являющегося объектом долевого строительства не более чем на 5 % (пять процентов) от площади, указанной в п. 2.2 настоящего договора, не является существенным изменением проектной документации и основанием для расторжения договора.

**10.14.** 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.

**10.15.** Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении договора разногласия в досудебном претензионном порядке. В случае невозможности разрешения споров в досудебном претензионном порядке спор подлежит разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

**10.16.** Внесение изменений и дополнений в условия настоящего договора (кроме условий, порядок изменения которых определен договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного соглашения к договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

**10.17.** Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, один – для Участника, один – для Застройщика и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области. Все экземпляры пронумерованы, прошиты, подписаны сторонами, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

## 11. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

### **Застройщик:**

**ООО «Шанс»**

390006, г. Рязань, Солотчинское шоссе, д. 2,

помещение Н6

ОГРН 1176234021380,

ИНН 6234172574, КПП 623401001

р/счет 4070281050000000646

ПРИО-ВНЕШТОРГБАНК (ПАО)

БИК 046126708,

К/счет 30101810500000000708

тел. 77-82-52 (отдел продаж)

Директор ООО «Шанс»

\_\_\_\_\_/Харькин Андрей Викторович/

### **Участник:**

гражданин РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года

рождения, паспорт № \_\_\_\_\_, выдан

отделом \_\_\_\_\_ года, код

подразделения \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Адрес проживания: \_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Участник: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_