

# ДОГОВОР № [●] УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Рязань

«[●]» [●] 20[●]г.

ООО "Веллком", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Ремизовой Елены Игоревны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●], именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка), принадлежащий Застройщику на праве аренды, кадастровый номер 62:29:0070027:2339 площадью 6 017 (шесть тысяч семнадцать) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома (выше 12 этажей), по адресу: г. Рязань, ул. 2-я Линия д.28, д.30, д.32, д.26, ул. Ленинского Комсомола, д. 33, д.35.

1.2. **Жилой дом** – Многоэтажный жилой дом с объектами социальной и общественно-деловой инфраструктуры и подземным паркингом по ул. 2-я линия – ул. Ленинского комсомола в г. Рязани, в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: г. Рязань, ул. 2-я Линия д.28, д.30, д.32, д.26, ул. Ленинского Комсомола, д. 33, д.35 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

### 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.	250

- 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.

1.3. **Объект долевого строительства** – структурно обособленное нежилое 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.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.8. **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.

1.9. **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.

1.10. **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

1.11. **Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:**

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru)

Телефон банка: 8 800 775 86 86

## 2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 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 по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

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

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

2.4. 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.

2.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.6. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.6.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.6.2. Разрешения на строительство № 62-29-197-2017 от 17.10.2017 г., выданного администрацией города Рязани.

2.6.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записей о государственной регистрации № 62:29:0070027:2339-62/001/2017-3,4 от 19.06.2017 г., № 62:29:0070027:2339-62/048/2020-381 от 21.02.2020 г. Застройщиком права аренды на Земельный участок.

2.6.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.7. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

## 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:

- Нежилое помещение –.
- Строительный номер № ( ).
- Этаж № ( ).
- Секция № ( ) в составе Дома.

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

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 алюминиевым профилем и энергосберегающим 1-но камерным стеклопакетом;
- Входная дверь — остекленная с алюминиевым профилем;
- 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.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

3.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена настоящего Договора составляет (\_\_\_\_\_) рублей копеек, 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 обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 3(трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

##### **Вариант (единовременный платеж):**

- \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

##### **Вариант (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):**

- \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

- \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_), адрес место нахождения: \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника 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 по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

В соответствии со ст. 77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года №

102-ФЗ Объект считается находящимся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

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

**Вариант (рассрочка, но не позднее чем за 1 месяц до получения РВ – п.5.1.):**

Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - [●] рублей - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Последний платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

4.2.1. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора

Кроме того, при нарушении Участниками 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.

4.2.2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ»;

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по **30.09.2023 г.** включительно.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.3. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за жилое/нежилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается».

4.4. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

**4.5. Вариант (единовременный платеж ИЛИ рассрочка):**

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

**Вариант (ипотека):**

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_ и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой

Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка;

4.6. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в **пункте 5.2 статьи 7** Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных **частями 3 и 4 статьи 9** Федерального закона 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 — Закон о долевом участии).

4.7. **Вариант 1 (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека)**: В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

5.1. Застройщик обязуется обеспечить проведение всех работ по строительству (созданию) Дома, благоустройству прилегающей территории, а также получение разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, не позднее 30 марта 2023 года.

5.1.1. Застройщик обязуется передать объект Участнику долевого строительства в срок не менее 3 (трех) месяцев со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не позднее 30 июня 2023 года.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – **«Передаточный Акт»**), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в статье 12 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

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, либо предоставить письменный обоснованный отказ от принятия Объекта или подписания дополнительных соглашений и актов.

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 вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у

него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.9. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения 14 (Четырнадцать) календарных дней, предназначенных для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.11. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику до оплаты Цены Договора в соответствии с условиями статьи 4 либо на условиях, дополнительно согласованных Сторонами.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и

безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 15 (Пятнадцать) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, вследствие проведения Участником или третьими лицами работ по изменению фасада Дома, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

7.1.5. Участник уведомлен, что с даты подписания Акта приема-передачи нежилого помещения, в силу положений п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, у него возникает обязанность производить оплату коммунально-технического обслуживания объекта и долевого строительства, иных расходов на содержание общего имущества в Доме.

7.1.6. Размер расходов, указанных в п. 7.1.4 настоящего Договора, период и порядок их оплаты определяется соответствующей эксплуатирующей и (или) управляющей организацией, с которой Застройщик не позднее, чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, заключает договор управления многоквартирным домом в соответствии с положениями ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7.1.7. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания передаточного акта.

7.1.8. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.9. 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 Участником имущественных прав (требований) и обязанностей по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только с письменного разрешения Застройщика и Банка. В случае отсутствия согласия Застройщика и Банка уступка прав и обязанностей считается несостоявшейся. 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.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору прежний Участник обязан передать все права и обязанности по договору счета эскроу, по которому подлежит оплата Цена настоящего Договора, Новому Участнику.

7.1.10. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается.

7.1.11. 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.

7.1.12. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнепровода, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного уполномоченным банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

Участник одобряет совершенные на день подписания настоящего Договора и дает согласие на будущие сделки и действия, совершенные собственником или иными надлежащим образом уполномоченными лицами, по владению, пользованию и распоряжению земельным участком с кадастровым номером 62:29:0070027:2339, предоставленного (арендованного) для строительства Дома, и/или его частями, в том числе в связи с разделом, выделом, перераспределением, объединением со смежными земельными участками, продажей или сдачей в аренду/субаренду всего участка или его частей/долей, а также в связи с другими законными действиями, требующими согласия Участника, являющегося залогодержателем по настоящему Договору.

## 7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.



7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны, направленной по почте заказным письмом с уведомлением о вручении.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным [частью 7](#) ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным [частью 7](#) ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

10.4. 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.

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской

Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 7.1.6. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

10.7. 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.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях настоящего Договора и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. 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.

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

11.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в уполномоченном органе и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств. Расторжение договора возможно только по предусмотренным законодательством РФ основаниям, либо по соглашению сторон, инициированному Участником или Застройщиком.

11.5. 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.

11.6. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в соответствии с реквизитами, указанными в п. 12 Договора.

11.7. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.8. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

Участник, являющийся субъектом персональных данных подписывая настоящий договор, даёт Застройщику согласие на обработку его персональных данных, связанной с исполнением Застройщиком настоящего договора. Перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- 1) Фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника долевого строительства;
- 2) Данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника долевого строительства;
- 3) Данные документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства;
- 4) номер контактного телефона Участника долевого строительства;

Участник долевого строительства выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет

осуществлять обработку персональных данных Участника долевого строительства по поручению Застройщика.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти. Способы обработки персональных данных автоматизированные и неавтоматизированные.

Согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных действует с момента подписания настоящего договора и в течение 5 лет, после подписания акта передачи Объекта.

Стороны установили, что Участник долевого строительства может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном Федеральным законом от 27 июля 2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

11.9. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Участника и Органа регистрации прав.

11.10. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта.

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### **Застройщик:**

**ООО "Веллком"**

Местонахождение: юридический адрес: 390026, г. Рязань, ул. Стройкова, д.38, пом. 34, адрес для корреспонденции: 390026, г. Рязань, ул. 2-я Линия, д.9, пом. Н158, лит. А, ОГРН 1176234011535 ИНН 6234169363 КПП 623401001, р/с 40702810300311002293 в АО «Банк ДОМ.РФ» Москва, к/с 30101810345250000266 БИК 044525266

**Генеральный директор** \_\_\_\_\_

**Е.И. Ремизова**

**Участник:**

\_\_\_\_\_