

Общество с ограниченной ответственностью «Веллком», в лице Генерального директора Ремизовой Елены Игоревны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Жилой Комплекс – 4 (четыре) многоквартирных жилых дома средней этажности по строительному адресу: р.п. Шилово, ул. Набережная, д. 7.

Дом – один из 4 (четырех) многоквартирных домов, входящих в состав Жилого Комплекса.

Объект долевого строительства – структурно обособленное помещение, указанное в п.3.2.1 Договора, входящее в состав Дома согласно проектной документации, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Жилого Комплекса в эксплуатацию.

Проектная площадь – площадь объекта долевого строительства согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

Фактическая площадь – площадь объекта долевого строительства согласно данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончании его строительства.

Изменение фасада Дома – установка (замена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне объекта долевого строительства или установка иных конструкций, которые могут изменить внешний вид Дома.

Переустройство объекта долевого строительства – изменение расположения технологического и инженерного оборудования в объекте долевого строительства (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) относительно проектной документации по Жилому Комплексу.

Перепланировка объекта долевого строительства – изменение конфигурации объекта долевого строительства, в том числе возведение межкомнатных стен, относительно проектной документации по Жилому Комплексу и планов, прилагаемых к настоящему Договору; а также изменение конфигурации объекта долевого строительства, требующее внесения изменения в документ (паспорт) технической инвентаризации на Дом и (или) объект долевого строительства.

Цена Договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником на строительство объекта долевого строительства. Определяется как произведение цены единицы площади объекта долевого строительства, и соответствующей площади объекта долевого строительства. При определении общей площади жилого помещения применяются понижающие коэффициенты для расчета площади лоджии (0.5), веранды (1.0), балкона (0.3), террасы (0.3).

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

2.1. 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»).

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 Жилого Комплекса иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

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

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

3.2.1. Жилое помещение - _____ квартира: строительный номер № ____ (____), этаж № ____ (____), Дом № ____ (____) в составе Жилого Комплекса (Приложение к Договору №1).

3.2.2. Проектная площадь объекта долевого строительства:

– Общая площадь – _____ кв. м;

– Жилая площадь – _____ кв. м;

3.2.3. Объект долевого строительства передается Участнику в следующем состоянии:

– внутренние стены и перекрытия – монолитный железобетон;

– наружные стены и внутренние перегородки – из керамических поризованных блоков;

– индивидуальная система отопления и горячего водоснабжения, включающая в себя современное оборудование, алюминиевые радиаторы отопления, шаровые краны;

– система водоснабжения, включающая разводку труб и установку счетчиков ХВС;

– система электроснабжения, включающая электрооборудование и электропроводку согласно проектному решению;

– система газоснабжения, включающая установку счетчика и подготовку места установки газовой плиты (без последней);

– отделка стен с повышенным уровнем звукоизоляции и энергоэффективности;

– улучшенная цементная стяжка пола, облегченная с шумо- и теплоизоляцией, керамзитобетонная;

– полное остекление окон и лоджий посредством установки деревянных стеклопакетов;

– входная дверь с повышенной защитой от взлома и шумоизоляцией.

3.2.4. Адрес, номер, площади, иные характеристики объекта долевого строительства, Цена Договора будут уточняться после окончания строительства Жилого Комплекса согласно данным технической инвентаризации.

3.3. По настоящему Договору Участник не осуществляет финансирование строительства иных объектов долевого строительства и не приобретает на них никаких прав. Все права на объекты долевого строительства в Жилом Комплексе, не

указанные в п.3.2.1. настоящего Договора и не переданные третьим лицам, принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей. Указанная цена сформирована исходя из стоимости одного кв. м. проектной площади объекта долевого строительства, составляющей _____ (_____) рублей: рассчитывается следующим образом _____ x _____. 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 размере 100% в течение 3 (трёх) рабочих дней после государственной регистрации Договора.

4.3. На основании полученных данных технической инвентаризации Дома, Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчет осуществляется с учетом фактической площади объекта долевого строительства. В случае увеличения или уменьшения расчетной фактической площади относительно расчетной проектной площади более чем на 2 (два) кв. м, Стороны обязаны компенсировать друг другу финансовые потери по цене 1 (одного) кв. м площади объекта долевого строительства, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора. При этом компенсируется только стоимость площади, превышающей 2 (два) кв. м увеличения или уменьшения площади. В случае увеличения или уменьшения расчетной фактической площади относительно расчетной проектной в пределах 2 (двух) кв. м, цена Договора изменению не подлежит.

4.4. В случае изменения Цены Договора по результатам технической инвентаризации Дома Стороны производят взаиморасчет, о чем заключается Дополнительное соглашение об окончательной Цене Договора.

4.5. 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 в эксплуатацию Жилого Комплекса, заключается договор управления многоквартирным домом.

4.6. Стороны установили, что в случае оплаты Участником Цены Договора или ее части после ввода Жилого Комплекса 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 Жилого Комплекса 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 течение 10 (десяти) календарных дней с момента полной оплаты Цены настоящего Договора.

4.7. Платежи по Договору осуществляются Участником путем внесения денежных средств любым способом в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.8. Денежные средства, получаемые от Участника, подлежат использованию Застройщиком только в целях и при соблюдении условий, предусмотренных Законом, в том числе, на создание объектов социальной и инженерной инфраструктуры.

Выплата денежных средств Участнику в случаях, предусмотренных Законом или настоящим Договором, осуществляется Застройщиком в безналичной форме.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется обеспечить проведение всех работ по строительству (созданию) Жилого Комплекса и благоустройству прилегающей территории в срок завершения строительства и получения разрешения на ввод Жилого Комплекса в эксплуатацию - II квартал 2020 года.

В случае, если строительство (создание) Жилого Комплекса не может быть завершено в срок, предусмотренный Договором, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

5.2. При условии полного и надлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется:

- в течение 90 (девяноста) дней с момента получения разрешения на ввод Жилого Комплекса в эксплуатацию подготовить и передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию объектов недвижимого имущества документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника на объект долевого строительства;

- передать Участнику объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 6 (шести) месяцев с момента после завершения календарного срока, указанного в п.5.1 настоящего Договора, и полной оплаты Участником цены Договора. Застройщик оставляет за собой право на досрочное исполнение обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику.

5.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартиры, составляет три года.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, либо нарушения Участником требований к эксплуатации 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.

5.4. При передаче объекта долевого строительства 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 долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.5. Застройщик имеет исключительное право без согласования с Участником на изменение проекта Жилого Комплекса, связанное с окончательным расположением коммуникационных шахт, несущих конструкций домов, изменение этажности/количества этажей, изменение строительного объема, изменение общей площади здания/квартир, изменение

количества квартир, изменение жилой площади квартир и изменение фасада. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект Жилого Комплекса.

5.6. 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 10 календарных дней с момента обнаружения Застройщиком самовольных работ.

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

5.7. 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 обязанность по возмещению возможных убытков, вызванных неисполнением Участником этой обязанности, понесенных Застройщиком и (или) другими Участниками.

5.8. 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.

5.9. 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.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. 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 Законом неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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 землетрясение, наводнение, пожар, забастовка, военные действия любого характера, препятствующие выполнению условий настоящего Договора. Не является обстоятельством непреодолимой силы ситуация отсутствия 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 информировать другую сторону об их наступлении в течение 3 (трех) рабочих дней.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. 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 почтовую 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.

8.2. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания акта приема-передачи, при условии внесения Участником Застройщику всей цены настоящего Договора, или одновременно с переводом долга на нового Участника. Уступка прав и обязанностей производится только с письменного согласия 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.

8.3. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях настоящего Договора считается конфиденциальной и не подлежит разглашению сторонами. Стороны не раскрывают существования Договора и его условия третьим лицам. Застройщик ведет строительство от своего имени и не раскрывает личность Участника.

8.4. 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.).

8.5. Стороны договорились, что исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства Участнику, наряду с залогом, обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства Участнику. До участника доведены условия страхования и сведения о страховой организации. После подписания настоящего Договора Застройщик передает Участнику оригинал страхового полиса (Договор страхования).

Участник при подписании настоящего Договора дает согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных Застройщику, а также иной информации, имеющей отношение к Договору, т.е. на совершение всех действий, предусмотренных ФЗ №152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных», в том числе на обработку Страховщиком данных Участника.

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

8.7. 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.

8.8. 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.

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

8.10. 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 Законом основаниям, либо по соглашению сторон, инициированному Участником или Застройщиком.

8.11. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, один - для Участника, один - для Застройщика, один - для Страховщика, и один - для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

УЧАСТНИК:

ЗАСТРОЙЩИК:

дата рождения _____,

место рождения: _____,

паспорт гражданина РФ: _____,

код подразделения _____,

проживающий по адресу: _____

ООО «Веллком»

Юридический адрес и адрес для корреспонденции:

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

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