

# Договор № 1

## О долевом участии в строительстве многоквартирного дома.

г. Рязань

Второе марта две тысячи восемнадцатого года  
(число, месяц прописью)

Общество с ограниченной ответственности «**Специализированный застройщик «Тяжпрессмаш»**», ИНН 6229088599, КПП 622901001, место нахождения: 390042, город Рязань, улица Промышленная, 5, литера Б, в лице генерального директора Тюкина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Межрайонной ИФНС России №2 по Рязанской области, именуемое в дальнейшем **ЗАСТРОЙЩИК**, с одной стороны, и

Гражданин РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_ в дальнейшем именуемый **УЧАСТНИК**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

**1.1. УЧАСТНИК** принимает долевое участие в финансировании строительства многоквартирного жилого дома №2 в г. Рязани, 205 квартал (за ТД Барс), (2 очередь строительства), расположенного по адресу: **Рязанская область, г. Рязань, Михайловский район (Железнодорожный район)**, на земельном участке с кадастровым номером **62:29:0060031:2279**, а **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется передать **УЧАСТНИКУ** в двухмесячный срок после ввода дома в эксплуатацию - \_-комнатную квартиру №\_\_ (номер по плану –\_ в осях \_\_ и \_\_) проектной общей площадью \_\_ квадратных метра, с лоджией \_\_ кв.м. расположенную на \_\_ этаже.

**1.2.** Введение в эксплуатацию жилого дома по настоящему Договору устанавливается не позднее **4 кварт. 2019 года.**

В случае изменения срока ввода жилого дома в эксплуатацию и срока передачи квартиры, **ЗАСТРОЙЩИК** не позднее, чем за два месяца до истечения срока ввода дома в эксплуатацию направляет **УЧАСТНИКУ** соответствующую информацию об изменении указанных сроков.

**1.3** При условии полного и надлежащего исполнения **УЧАСТНИКОМ** своих обязательств по настоящему договору, **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется:

- подготовить и передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию объектов недвижимого имущества, разрешение на ввод в эксплуатацию дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения, необходимое для государственной регистрации права собственности **УЧАСТНИКА** на указанную квартиру;

- передать **УЧАСТНИКУ** указанную квартиру по акту приема-передачи в течение 6 (шести) календарных месяцев после завершения календарного срока, указанного в п.1.2 настоящего договора, и полной оплаты **УЧАСТНИКОМ** цены договора. Строительство и ввод в эксплуатацию дома будут производиться в один этап. **ЗАСТРОЙЩИК** имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче квартиры **УЧАСТНИКУ**.

**1.4** Право собственности на указанную квартиру **УЧАСТНИК** приобретает с момента ее государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области.

### 2. СУММА ДОГОВОРА.

**2.1** Стоимость одного квадратного метра общей площади квартир составляет \_\_\_\_\_

**2.2.** Для расчетов по договору стороны применяют расчетную площадь квартиры \_\_ Общая стоимость квартир составляет \_\_\_\_\_

**2.3.** При 100% оплате стоимости квартиры в течение 3 дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области, сумма, указанная в п. 2.2. договора является фиксированной и может корректироваться только в процессе регистрации в БТИ при уточнении площади квартиры, если отклонение более 2 кв. метров.

**2.4.** При 80% оплате стоимости квартиры в 3 дневный срок с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области, стоимость квартиры не изменяется в течение полгода, после чего невыплаченная сумма подлежит индексации в соответствии с пунктом 2.5. настоящего Договора.

**2.5.** При оплате в течение 3 дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области части стоимости квартиры в размере менее 80%, неоплаченная часть стоимости квартиры подлежит индексации, в связи с изменением стоимости материалов и работ, по индексам цен, разработанным региональным центром по ценообразованию в строительстве и с учетом рыночных цен.

**2.6.** В любом случае окончательный расчет за квартиру должен быть произведен не позднее, чем за 2 квартала до ввода дома в эксплуатацию.

2.7. Стоимость квартиры, указанная в пункте 2.2. настоящего Договора, определена затратами на производство работ по строительству жилого дома в соответствии со ст. 18 Федерального закона от 17 июня 2010 года №119-ФЗ, в которую также входят: половина площади остекленной лоджии; пластиковые окна из ПВХ профиля, без установки подоконников; оштукатуривание простой штукатуркой стен; дверные откосы и оконные проемы не оштукатуриваются; цементная стяжка пола, без устройства цементной стяжки пола на лоджии; установка поквартирных газовых котлов; разводка труб системы отопления и установка конвекторов отопления; разводка электропроводки в соответствии с проектом; обеспечение наличия в квартире точек подключения к горячей, холодной воде и канализации, без внутренней разводки труб по квартире, установка приборов учета; установка входной (строительной) двери; подводка телефонного кабеля до этажного распределительного щита; комплект оборудования для обеспечения пожарной безопасности.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

3.1.1. Передать **УЧАСТНИКУ** документацию на квартиру для регистрации прав собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области в течение двух месяцев со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.1.2. Сдать квартиру в точном соответствии с проектом и техническими условиями.

#### 3.2. УЧАСТНИК обязуется:

3.2.1. Произвести оплату по договору согласно разделу 2 настоящего договора.

3.2.2. Нести расходы, связанные с регистрацией договора о долевом участии и права собственности на квартиру.

3.2.3. После получения информации об изменении срока сдачи жилого дома и срока передачи квартиры прибыть к **ЗАСТРОЙЩИКУ** и подписать Дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении указанных сроков.

3.2.4. Приступить к принятию квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения о завершении строительства многоквартирного дома.

### 4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК.

4.1. **ЗАСТРОЙЩИК** гарантирует надлежащее качество объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, в течение 5 лет со дня передачи объекта **УЧАСТНИКУ**.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **УЧАСТНИКУ** объекта, устанавливается на три года со дня подписания первого передаточного акта по данному объекту.

4.3. Гарантийные обязательства в течение этого срока теряют силу, если **УЧАСТНИК** без разрешения **ЗАСТРОЙЩИКА** произвел реконструкцию квартиры и внес изменения в инженерные системы.

4.4. Если в период гарантийной эксплуатации обнаружатся дефекты, допущенные по вине **ЗАСТРОЙЩИКА**, то **ЗАСТРОЙЩИК** устраняет их за свой счет.

4.5. Указанные гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения квартиры со стороны **УЧАСТНИКА** и третьих лиц, а также на случаи нарушения правил эксплуатации многоквартирного дома.

### 5. ПРАВА И ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН.

5.1. Стороны имеют право требовать исполнения обязательств по настоящему Договору.

5.2. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор или изменить его условия по согласованию сторон.

5.3. В случае нарушения **УЧАСТНИКОМ** условий договора, **ЗАСТРОЙЩИК** вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, возвратив **УЧАСТНИКУ** внесенные им денежные средства по истечении 10 дней с момента расторжения договора, без индексации суммы.

5.4. **ЗАСТРОЙЩИК** имеет исключительное право без согласования с **УЧАСТНИКОМ** на изменение проекта указанного дома, связанное с окончательным расположением коммуникационных шахт, несущих конструкций дома, изменение этажности/количества этажей, изменение строительного объема, изменение общей площади здания/квартир, изменение количества квартир, изменение жилой площади квартир и изменением фасада. **УЧАСТНИК** не будет иметь претензий к **ЗАСТРОЙЩИКУ** в случае внесения данных изменений в проект указанного дома.

**УЧАСТНИК** одобряет имеющиеся на день подписания настоящего договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельных участков, предоставленных для строительства дома указанного в п.1 настоящего договора, их частей, прав аренды на них, в том числе при строительстве иных объектов недвижимости на данных земельных участках, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства дома, их частями, правом аренды на них, в том числе путем образования новых земельных участков.

### 6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

6.1. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации и вступает в силу с момента такой регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

**6.2.** Стороны договорились, что исполнение обязательств **ЗАСТРОЙЩИКА** по передаче жилого помещения **УЧАСТНИКУ** долевого строительства, наряду с залогом, обеспечивается обязанностью отчисления в компенсационный фонд долевого строительства.

**6.3.** Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых 1(один) экземпляр остается у **ЗАСТРОЙЩИКА**, 1(один) экземпляр у **УЧАСТНИКА** и 1(один) экземпляр предоставляется в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области.

**6.4.** В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

**6.5.** Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, которые являются его неотъемлемой частью.

**6.6.** Об изменениях своих реквизитов **ЗАСТРОЙЩИК** и **УЧАСТНИК** обязуются информировать друг друга в течение трех рабочих дней с момента такого изменения. Сторона, не выполнившая настоящее условие, не вправе ссылаться на неполучение информации.

С момента вступления настоящего Договора в силу все предыдущие переговоры по нему, соответствующая деловая переписка и соглашения теряют силу.

## **7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.**

### **«ЗАСТРОЙЩИК»**

390042, г. Рязань, ООО

«Специализированный застройщик

«Тяжпрессмаш»

Р/сч. 40702810125250000742

в филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже

БИК 042007835

### **«УЧАСТНИК»**

Ф.И.О.

Паспорт

Выдан

К/сч. 30101810100000000835

ИНН 6229088599

КПП 622901001

**Генеральный директор: А.Н. Тюкин**

Зарегистрированный по месту жительства по адресу:

М.П.