

## ДОГОВОР № РБ/К2-\*\*-\*\*

участия в долевом строительстве жилого дома, расположенного  
по адресу: Рязанская область, Рыбновский район, г. Рыбное, ул. Крымская

Рязанская область г. Рыбное

"\_\_" \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью "Триумф-Групп"** юридический адрес: 390048, г. Рязань, ул. Васильевская, д. 20, помещение НЗ, офис 5-01, ОГРН 1186234001139, ИНН 6230107655, КПП 623001001, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице генерального директора **Ильина Феликса Евгеньевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "**Дольщик**", с другой стороны, вместе именуемые "**Стороны**", заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **Статья 1. Термины и определения.**

**Жилой дом** – многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями (2 очередь строительства), расположенный по адресу: Рязанская область, Рыбновский район, г. Рыбное, ул. Крымская, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Дольщика.

**Квартира** – структурно обособленное жилое помещение, входящее в состав Жилого дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Жилом доме и проектная планировка), подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: Проектной площадью Квартиры, Жилой проектной площадью Квартиры, Проектной площадью помещений Вспомогательного использования.

**Проектная площадь Квартиры** – сумма площадей всех помещений в Квартире без учета площади Лоджии, согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

**Жилая проектная площадь Квартиры** – часть проектной площади Квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан.

**Проектная площадь помещений Вспомогательного использования** – часть проектной площади Квартиры используемой согласно проектной документации в качестве балконов, лоджий, веранд (далее – Лоджия).

**Расчетная площадь Квартиры** – согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма Проектной площади Квартиры и площади Лоджии, подсчитанной с коэффициентом 0,5.

**Фактическая площадь Квартиры** – сумма всех площадей в Квартире и площади Лоджии (подсчитана с коэффициентом 0,5) согласно данным технического описания Жилого дома, подготовленного кадастровым инженером по окончании его строительства.

**Объект долевого строительства** - Квартира, общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче Дольщику по настоящему Договору.

**Нежилые помещения в Жилом доме** – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, гаражи, внеквартирные хозяйственные кладовые, помещения цокольного, подвального этажа и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Жилом доме.

**Изменение фасада Жилого дома** - установка (смена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Жилого дома.

**Переустройство Квартиры** - установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по Жилому дому.

**Перепланировка Квартиры** - изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по Жилому дому, в технический паспорт на Квартиру.

**Цена Договора** - сумма денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

**Ценовой лист Застройщика** – утвержденный перечень цен за один квадратный метр проектной площади Квартир, предлагаемых Застройщиком в качестве объектов долевого строительства.

**Существенное нарушение требований к качеству Квартиры** - проявление существенного недостатка Квартиры, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не

может быть устранен без несоразмерных расходов (более 100000 (Сто тысяч) рублей в отношении каждой квартиры) или затрат времени (более 2 (двух) месяцев), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

**Существенное изменение проектной документации Жилого дома** - изменение общей проектной площади Жилого дома более чем на 20% от площади, утвержденной на момент заключения Договора, изменение этажности Жилого дома более чем на 3 (три) этажа.

**Существенное изменение размера Квартиры** – отклонение фактической площади Квартиры от расчетной площади Квартиры более чем на 5% (пять процентов) по независящим от Дольщика причинам.

**Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику своевременно** - прекращение всех работ по строительству Жилого дома на срок, превышающий 6 (шесть) месяцев.

**Стороны настоящего Договора** – Дольщик и Застройщик.

## **Статья 2. Предмет договора, характеристика объекта.**

2.1. . В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке, расположенном по адресу: Рязанская область, Рыбновский район, г. Рыбное, ул. Крымская с кадастровыми номерами: 62:13:0010107:2352, общей площадью 3 200 кв.м. Жилой дом со следующими основными характеристиками: 10-ти этажный, кирпичный, многоквартирный жилой дом с подвальным этажом, общей площадью 6 314,21 кв.м., в том числе общей площадью квартир без учета лоджий 4332,15 кв.м., общей площадью хозяйственных кладовых в подвальном этаже 286,76 кв.м., с железобетонными плитами перекрытия, имеющий класс энергоэффективности С (повышенный) и класс сейсмостойкости 6 баллов.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязуется передать Дольщику объект долевого строительства в виде квартиры, характеристики которой указаны в п.2.3. настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Квартиру, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Для достижения указанной в п. 2.1. настоящего договора цели Стороны по настоящему договору принимают на себя обязательства по долевному участию в строительстве Жилого дома в порядке и на условиях, предусмотренных ниже.

2.3. По выполнению всех обязательств Сторонами по настоящему договору, Дольщику выделяется доля от участия в долевым строительстве Жилого дома в виде следующей квартиры (далее - "Квартира"), которая передается Дольщику по Акту приемки-передачи:

<i>Строительный адрес</i>	<i>Этаж</i>	<i>№ пп</i>	<i>Количество комнат</i>	<i>Проектная площадь Квартиры</i>	<i>Жилая проектная площадь Квартиры</i>	<i>Проектная площадь Лоджии</i>	<i>Расчетная площадь Квартиры</i>
Рязанская область, Рыбновский район, г. Рыбное, ул. Крымская							

Планировка Квартиры, перечень строительных работ и перечень систем инженерного обеспечения, выполняемых Застройщиком, приведены в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.4. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Обязанности по оплате расходов, связанных с регистрацией права собственности Дольщика на Квартиру, возлагаются на последнего.

2.5. В срок до **31 декабря 2020 года** Застройщик передает Квартиру Дольщику для государственной регистрации права собственности.

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, при наличии технического плана Квартиры и при условии надлежащего исполнения Дольщиком всех его обязательств по настоящему Договору. Допускается досрочная передача Квартиры Дольщику. При досрочной передаче Квартиры Дольщик обязан Квартиру принять.

Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе перенести срок передачи Квартиры, при этом продление срока может быть не более чем на 6 месяцев. В этом случае Стороны обязуются внести необходимые изменения в договор в следующем порядке:

2.5.1. Застройщик направляет Дольщику письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока.

2.5.2. Дольщик в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения подписывает дополнительное соглашение об изменении необходимых условий Договора.

2.5.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора подлежит государственной регистрации.

2.5.4. После исполнения обязательства, предусмотренного п. 2.5.1. Договора, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Дольщику, а Дольщик в этом случае не вправе отказаться от Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в установленный Договором срок.

Все убытки Застройщика, вызванные уклонением Дольщика от заключения дополнительного соглашения к Договору об установлении единого срока передачи Квартир для всех участников долевого строительства Дома, в т.ч. штрафы и иные санкции, наложенные полномочными органами, подлежат возмещению Дольщиком.

2.6. Характеристики Квартиры №\*\*, расположенной в многоквартирном жилом доме с нежилыми помещениями (2 очередь строительства) по адресу: Рязанская область, Рыбновский район, г. Рыбное, ул. Крымская, являются строительными (определены проектом) и уточняются согласно технического описания по итогам завершения строительства Жилого дома.

2.7. По настоящему Договору Дольщик не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений в Жилом доме, не входящих в состав общего имущества, и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на указанные нежилые помещения в Доме принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Дольщика.

### **Статья 3. Правовое обоснование договора.**

3.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации."

3.2. Строительство Жилого дома осуществляется на основании:

3.2.1. Разрешения на строительство от 10 апреля 2018 г. № RU 62-RU62513101-069-2018, выдано Администрацией муниципального образования – Рыбновский муниципальный район Рязанской области;

3.2.2. Договора № 63-15 аренды земельного участка с кадастровым номером 62:13:0010107:2352 от 13 февраля 2015 года.

3.2.3. Договора уступки прав и обязанностей арендатора от 31 марта 2015 года по Договору № 63-15 аренды земельного участка с кадастровым номером 62:13:0010107:2352 от 13 февраля 2015 года.

3.2.4. Договора уступки прав и обязанностей арендатора от 21 февраля 2018 года по Договору № 63-15 аренды земельного участка с кадастровым номером 62:13:0010107:2352 от 13 февраля 2015 года.

3.3. Дольщик одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению и (или) распоряжению земельным участком, предоставленным для строительства дома, его (их) частями, правом аренды на него.

### **Статья 4. Фонд совместных усилий.**

4.1. Застройщик для достижения цели строительства Жилого дома вносит в качестве участия:

- трудовое участие;
- договорные обязательства на право осуществления строительной деятельности, подтвержденные лицензиями;
- покрытие расходов, относящихся к стоимости строительства Жилого дома;
- проектно-сметную документацию;
- оплату стоимости проектно-сметной документации;
- оплату согласования проектно-сметной документации;
- оплату стоимости строительного-монтажных работ;
- оплату организационных расходов;

- иные расходы, возникшие при строительстве Жилого дома.

4.2. Дольщик для достижения цели строительства Жилого дома в качестве участия в долевом строительстве Жилого дома вносит денежные средства в порядке, сроки и размере, которые определены ст. 6 настоящего Договора и Приложением № 2 к настоящему Договору.

В связи с получением результата кадастровых работ в виде технического описания Жилого дома после окончания строительства Стороны осуществляют взаиморасчет в порядке, указанном в п. 6.5. Договора.

4.3. Расходы по строительству, не вошедшие в проектно-сметную документацию, включая организационные и иные расходы, при недостатке вложенных средств, относятся на Застройщика в качестве его участия в долевом строительстве, а остаток излишних или неиспользованных материальных ценностей (экономия средств) остается у Застройщика в качестве его доли от участия в строительстве Жилого дома.

### **Статья 5. Права и обязанности сторон.**

5.1. Застройщик принимает на себя обязательства, связанные с постройкой и сдачей в эксплуатацию Жилого дома, включающего Квартиры, указанные в п. 2.3. Договора, а именно:

- обеспечить разработку проектно-сметной документации;
- обеспечить выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом;
- осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями;
- контролировать качество строительных работ, осуществлять технический надзор за их выполнением;
- обеспечить приемку работ и ввод Жилого дома в эксплуатацию с получением соответствующего разрешения.

При этом свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой и сдачей Жилого дома в эксплуатацию, соответствия проекту и СНиП является утвержденное в установленном порядке разрешение о вводе в эксплуатацию законченного строительством объекта - Жилого дома.

Застройщик имеет исключительное право (без согласования с Дольщиком) на внесение изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома.

5.2. Застройщик ведет общие дела по предмету настоящего договора и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также ведет необходимый полный учет затрат по строительству.

Застройщик действует в интересах Сторон на основании настоящего договора без доверенности.

5.3. Дольщик принимает на себя обязательства производить выплаты денежных средств в размере и порядке, установленном настоящим Договором и Приложением № 2 к нему.

5.4. Застройщик вправе контролировать и требовать от Дольщика выполнения обязательств по договору, направлять ему уведомления, вызывать на Квартиру, в свой офис, муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением Сторонами условий Договора.

5.5. Застройщик, без специального согласования с Дольщиком, вправе привлекать к участию в долевом строительстве Жилого дома других участников долевого строительства. Дольщик согласен с возможным вхождением других участников долевого строительства на условиях, что новые договоры участия в долевом строительстве не будут изменять права Дольщика в отношении его доли от участия в долевом строительстве Жилого дома, выделяемой ему в виде Квартиры, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, а также размера и условий внесения им платежей.

5.6. Квартира, указанная в п. 2.3. настоящего Договора, передается с выполненным перечнем строительных работ, определенным в Приложении №1 к настоящему Договору.

5.7. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Квартиры.

Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Дольщиком любых работ, повлекших изменение фасада здания, кровли, инженерных сетей как внутри объекта долевого строительства, так и общедомовых;
- проведения Дольщиком любых перепланировок или переустройства объекта;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации объекта, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;
- повреждения инженерных систем, вызванного действиями Дольщика или третьих лиц.

5.8. Дольщик принимает на себя обязательство до подписания передаточного акта на Квартиру не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

Дольщик принимает на себя обязательство не проводить в Квартире и в самом Жилом доме работы по изменению фасада Жилого дома.

5.9. В случае если Жилой дом построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для проживания, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от Застройщика, а Застройщик обязан осуществить:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения стоимости Квартиры;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.10. Дольщик принимает на себя обязательство по получении от Застройщика соответствующего письменного уведомления прибыть в офис Застройщика для подписания передаточного акта на Квартиру, указанную в п. 2.3. Договора, в срок не позднее 7 (семь) дней с момента получения соответствующего уведомления.

В случае неявки Дольщика для подписания передаточного акта, на последнего возлагается обязанность по оплате возможных затрат по продлению срока действия документов, выдаваемых официальными органами, а также обязанность по оплате эксплуатационных расходов по техническому обслуживанию дома соразмерно доле владения площадью, начиная с момента истечения семидневного срока со дня получения Дольщиком соответствующего уведомления.

5.11. После ввода в эксплуатацию Жилого дома Застройщик передает Жилой дом на обслуживание эксплуатирующей организации, выбранной на свое усмотрение, и заключает с ней договор управления многоквартирным домом.

5.12. С момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта Дольщик имеет право уступить третьему лицу право требования по настоящему Договору. При этом между Дольщиком и третьим лицом заключается соответствующий договор об уступке права. Уступка Дольщиком третьему лицу права требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены настоящего договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Дольщиком права требования, равно как перевод долга по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

## **Статья 6 . Порядок расчетов и внесения денежных сумм.**

6.1. Все денежные суммы и исчисления, в том числе штрафных санкций и сумм возврата, указанные в настоящем Договоре и Приложениях к нему, определяются в российских рублях.

6.2. Дольщик осуществляет оплату цены настоящего Договора в размере \_\_\_\_\_ рублей путем перевода денежных средств на расчетный счет Застройщика, в сроки, определенные Приложением № 2 к Договору, либо иными согласованными Сторонами способами, не запрещенными действующим законодательством РФ.

Произведенные платежи подтверждаются направляемыми Застройщику копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

6.3. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется исходя из расчета 4% (Четыре процента) от цены настоящего Договора, указанной в п. 6.2. Договора, и составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей. Сумма оплаты услуг Застройщика является окончательной и изменению не подлежит.

6.4. Застройщик, в качестве способа исполнения своих обязательств по Договору, осуществляет обязательные отчисления в адрес Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в \_\_\_\_\_ размере \_\_\_\_\_

( \_\_\_\_\_ ) рубля \_\_ копеек до регистрации настоящего Договора путем перевода денежных средств на расчетный счет Фонда.

6.5. Цена настоящего Договора не подлежит изменению за исключением случаев:

- неисполнение или ненадлежащее исполнение Дольщиком обязательств по оплате причитающихся Застройщику платежей в порядке, предусмотренном Приложением № 2 к настоящему Договору,
- фактическая площадь Квартиры отличается от расчетной площади Квартиры. Взаиморасчет производится Сторонами на основании технического описания Жилого дома в соответствии с п. 4.2. настоящего договора в следующем порядке:

Стороны компенсируют друг другу финансовые потери по цене 1 (один) квадратный метр проектной площади квартиры, определенной Приложением №2.

В связи с получением результата кадастровых работ в виде технического описания Жилого дома Стороны осуществляют взаиморасчет в следующем порядке:

Если в Квартире не были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы в порядке п. 5.9. Договора, то в случае увеличения или уменьшения фактической площади Квартиры относительно расчетной площади Квартиры более чем на 1 (Один) кв. метр, Стороны обязаны компенсировать друг другу финансовые потери по цене 1 (Одного) кв. метра расчетной площади Квартиры, оплаченной Дольщиком последним платежом по Цене Договора. При этом компенсируется только стоимость площади, превышающей 1 (Один) кв.метр увеличения или уменьшения площади. В случае увеличения или уменьшения фактической площади Квартиры относительно расчетной площади в пределах 1 (Одного) кв.метра, Цена договора изменению не подлежит.

Если в Квартире были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы, взаиморасчет осуществляется в следующем порядке:

если фактическая площадь Квартиры меньше ее расчетной площади, то Застройщик не компенсирует Дольщику данную разницу;

если фактическая площадь Квартиры больше ее расчетной площади, то Дольщик компенсирует Застройщику разницу по цене 1 (Одного) кв.метра расчетной площади Квартиры, оплаченной Дольщиком последним платежом по Цене Договора.

6.6. С учетом корректировки Цены Договора по результатам технических работ в виде технического описания Жилого дома в порядке пункта 6.5. Договора Стороны производят взаиморасчет по Цене Договора, после чего подписывают Акт приема-передачи. При этом заключается Дополнительное соглашение об окончательной Цене Договора.

6.7. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Дольщик обязуется в тот же день произвести предварительную оплату коммунально-технического обслуживания Квартиры, иных расходов на содержание общего имущества в Доме эксплуатирующей и (или) управляющей Домом организации за ориентировочный срок 3 (Три) месяца. Размер данных расходов, период и порядок их оплаты определяется соответствующей эксплуатирующей и (или) управляющей организацией.

6.8. Дольщик несет расходы, связанные с изготовлением извлечения из технического паспорта и кадастрового паспорта на Квартиру, а так же иные расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру.

6.9. Застройщик несёт затраты, связанные с заполнением газом наружных сетей вплоть до поквартирных стояков.

Поквартирный пуск газа осуществляется эксплуатирующей организацией по истечении 2-х месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и открытием Дольщиком лицевого счета.

Дольщик несет все затраты связанные с:

- заключением договоров на сервисное и техническое обслуживание газового оборудования;
- получением технического паспорта на газовое оборудование;
- заключением договора на транспортировку и поставку газа.

Сроки поквартирного пуска газа определяет ООО «Рязаньрегионгаз» после получения от Дольщика всех необходимых документов. При этом Дольщик предупреждается, что пуск газа к приборам возможен только при условии открытия лицевых счетов жильцами Жилого дома в количестве 70% от общего количества зарегистрированных граждан.

Оплату за газ производит Дольщик по показаниям приборов учета, установленных в квартирах и зарегистрированных в эксплуатирующих организациях после передачи Дольщику абонентской книжки с открытым лицевым счетом.

## **Статья 7. Расторжение договора.**

7.1. Расторжение настоящего договора до истечения срока его действия возможно по инициативе Дольщика в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в следующих случаях:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, предусмотренный настоящим Договором;

2) прекращения или приостановления строительства Жилого дома, в состав которого входят Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим договором срок Квартира не будет передана Дольщику;

3) существенного изменения проектной документации строящегося Жилого дома, в состав которого входят Квартиры, в том числе изменения размера любой из Квартир более чем на 10 квадратных метров;

4) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома;

5) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 5.10. настоящего Договора;

6) существенного нарушения требований к качеству Квартиры.

7.2. В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения настоящего Договора по основаниям указанным в п.7.1. настоящего Договора Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены Договора. Застройщик обязан уплатить проценты за пользование указанными денежными средствами в порядке и размере, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.3. В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, не предусмотренным в п.7.1. настоящего Договора, в том числе в случае невозможности исполнения им Договора, Застройщик вправе отказаться от договора. В этом случае стороны заключают соглашение о расторжении договора, которое подлежит государственной регистрации. Возврат фактически внесенных Дольщиком денежных средств, производится в течение 5-ти дней после заключения договора участия в долевом строительстве на Квартиру с новым Дольщиком. Застройщик вправе взыскать с Дольщика неустойку за отказ от договора в размере 10% от цены договора.

7.4. В случае, если просрочка исполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору составит более трех месяцев, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем досудебном порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Дольщику соответствующего уведомления об отказе Застройщика от исполнения Договора.

7.5. В случае нарушения сроков внесения платежей, установленных настоящим договором и Приложением № 2 к настоящему Договору, Дольщик обязуется уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

## **Статья 8. Ответственность сторон и последствия расторжения Договора.**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Застройщик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в соответствии с № 214-ФЗ ст. 13 «Обеспечение исполнения обязательств по договору залогом», ст. 23.2 «Защита прав граждан – участников долевого строительства».

## **Статья 9. Форс-мажор.**

9.1. 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 ни одна из Сторон по настоящему договору не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые ни одна из Сторон по настоящему договору не могла оказывать влияние и за возникновение которых не несет ответственности, например: землетрясение, наводнение, пожар, забастовка, изменения в законодательстве РФ, военные действия любого характера, препятствующие выполнению предмета настоящего Договора.

9.3. При наступлении форс-мажорных обстоятельств исполнение обязательств по настоящему договору отодвигается на время действия таких обстоятельств. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

## **Статья 10. Изменение и дополнение Договора.**

10.1. Изменения и дополнения настоящего договора действительны только в том случае и являются неотъемлемыми частями договора, если они исполнены в письменной форме, скреплены печатями, подписаны сторонами или полномочными представителями сторон, соответствуют применимым законодательным и иным нормативным актам.

## **Статья 11. Срок действия Договора.**

11.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания сторонами и действует в течение всего периода исполнения взаимных обязательств, обусловленных настоящим договором – до полного достижения целей настоящего договора.

## **Статья 12. Разрешение споров.**

12.1. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении настоящего Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 14 (четырнадцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона. При недостижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

## **Статья 13. Заключительные положения.**

13.1. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в реализации проекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

Иные условия конфиденциальности информации могут быть установлены по требованию любой из сторон.

Стороны не раскрывают существования Договора третьим лицам. Застройщик ведет строительство от своего имени и личность Дольщика не раскрывается.

13.2. Участник при подписании настоящего договора участия 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.

13.3. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

13.4. Все Приложения к настоящему договору, являются его неотъемлемой частью.

13.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу:

-один экземпляр - Застройщику;

-один экземпляр - Дольщику;

-один экземпляр - в уполномоченный орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.6. Настоящий договор подлежит обязательной регистрации в уполномоченном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с действующим законодательством.

13.7 Стороны оплачивают госпошлину за регистрацию настоящего договора в равных долях в соответствии с законодательством РФ.

## **Адреса и реквизиты сторон:**

### **Застройщик:**

#### **Общество с ограниченной ответственностью "Триумф-Групп"**

Юр. адр 390048, г. Рязань, ул. Васильевская, д.20, помещение НЗ, офис 5-01

ОГРН 1186234001139, ИНН 6230107655, КПП 623001001

Р/с 40702810900020005019 в Рязанском отделении АБ "РОССИЯ"

БИК 046126738 К/с 30101810800000000738

Место нахождения Общества: 390048, г. Рязань, ул. Васильевская, д. 20



**Дольщик:**  
**Гражданин РФ**

**Подписи Сторон.**

**Застройщик:**  
Генеральный директор  
ООО "Триумф-Групп"

**Дольщик:**  
Гражданин РФ

\_\_\_\_\_ Ф.Е. Ильин

\_\_\_\_\_

Перечень строительных работ, выполняемых Застройщиком.

1. Перекрытия – железобетонные плиты.
2. Наружные стены – из силикатного кирпича.
3. Облицовка – штукатурка фасада с утеплением;
4. Внутренняя отделка стен – штукатурка, включая лоджии.
5. Пол – выравнивающая цементная стяжка, включая лоджии.
6. Входная дверь устанавливается деревянная, дверь оборудуется замком и ручками (межкомнатные двери не поставляются и не устанавливаются).
7. Окна устанавливаются из ПВХ без установки подоконных досок и откосов.
8. Лоджии остекляются в соответствии с проектом и конструктивным решением дома.
9. Отопление. Монтаж индивидуальной системы отопления (разводка труб по квартире, установка радиаторов отопления, подключение системы к газовому котлу). Полотенцесушитель не устанавливается.
10. Вентиляция – согласно проектной документации (без установки вентиляционных решеток).
11. Выполняется монтаж стояков холодного водоснабжения с отводами и приборами учета без выполнения трубных разводок.
12. Выполняется монтаж стояков канализации с отводами без выполнения трубных разводок.
13. Газоснабжение – согласно проектной документации (с прибором учета без установки газовой плиты).
14. Электрика – согласно проектной документации (полная разводка с установкой патронов, розеток, выключателей).
15. Домофонная система. Устанавливается видеодомофон с выполнением проводки до квартиры, без установки домофона в квартире.
16. Радио, телевидение, телефонизация – согласно проектной документации, без установки радиоприемника.
17. Лифт – согласно проектной документации.

**РАЗМЕЩЕНИЕ КВАРТИРЫ НА ПЛАНЕ ЭТАЖА**

**Подписи Сторон.**

**Застройщик:**  
Генеральный директор  
ООО "Триумф-Групп"

**Дольщик:**  
Гражданин РФ

\_\_\_\_\_ Ф.Е. Ильин

**Объем и порядок внесения Дольщиком денежных средств.**

Квартире, согласно п. 2.3. Договора и Приложения №1 к нему, соответствует нижеследующий объем вносимых Дольщиком денежных средств при соблюдении сроков их внесения:

Срок платежей	Сумма Платежей
В срок не позднее	руб.

Цена Договора на день подписания составляет _____ ( _____ ) рублей из расчета стоимости 1 квадратного метра расчетной площади квартиры _____ ( _____ ) тысяч рублей
---

Стороны предусматривают возможность изменения Цены Договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком условий оплаты, указанных в настоящем Приложении.

В этом случае, за задержку в перечислении платежей относительно сроков, указанных в настоящем Приложении более, чем на 5 (Пять) банковских дней, Дольщик уплачивает Застройщику пеню в размере в размере 1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Цена Договора складывается из оплаченных таким образом сумм и отражается Сторонами в Дополнительном соглашении к Договору.

**Подписи Сторон.**

**Застройщик:**  
Генеральный директор  
ООО "Триумф-Групп"

\_\_\_\_\_ Ф.Е. Ильин

**Дольщик:**  
Гражданин РФ

\_\_\_\_\_