

Дополнительное соглашение № _____
к Договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 20__ г.

г. Рязань

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Велком», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Ремизовой Елены Игоревны, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 20__ г. (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Внести изменения в статью 1 Договора «Термины и определения», изложить в новой редакции характеристики жилого дома и дополнить абзацами следующего содержания:

Характеристики жилого 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

«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 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.»

«Передаточный акт — акт приема-передачи, по которому осуществляется передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником, или односторонний акт, или иной документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии. Применение по тексту настоящего Договора термина «передаточный акт» или «акт приема-передачи» имеет равнозначное значение.

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. 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».

2. Дополнить пункт 2.3. Договора вторым абзацем следующего содержания: «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».

3. Дополнить пункт 2.6. Договора третьим абзацем следующего содержания: «Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика».

4. Пункт 4.2. Договора дополнить абзацами следующего содержания:

«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.

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».

5. Изложить пункт 5.1. Договора в новой редакции: «Застройщик обязуется обеспечить проведение всех работ по строительству (созданию) Дома, благоустройству прилегающей территории, а также получение разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, не позднее 31 декабря 2021 года».

6. Дополнить Договор пунктом 5.1.1 следующего содержания: «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 31 марта 2022 года».

7. Изложить второй абзац пункта 5.2 Договора в следующей редакции: «Застройщик не несет ответственности 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».

8. Дополнить пункт 5.2. Договора третьим абзацем следующего содержания: «Гарантийный срок по настоящему договору исчисляется со дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства».

9. Первый абзац пункта 5.6 Договора дополнить вторым предложением следующего содержания: «Либо предоставить в тот же срок письменный обоснованный отказ от принятия Объекта или подписания дополнительных соглашений и актов».

10. Изложить пункт 5.7 Договора в новой редакции: «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 9 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку».

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».

11. Изменить нумерацию пунктов Договора и добавить новые пункты в Договор:

11.1. Дополнить Договор пунктом 5.7.1. следующего содержания: «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. 5.7 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта».

11.2. Дополнить Договор пунктом 5.7.2 следующего содержания: «При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7.1 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».

11.3. Дополнить Договор пунктом 5.7.3 следующего содержания: «В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.7.2 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 с предназначенного 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».

11.4. Дополнить Договор пунктом 5.8.1 следующего содержания: «Участник обязуется подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания передаточного акта».

11.5. Дополнить Договор пунктом 5.8.2 следующего содержания: «В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 5.8.1 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей».

12. Изменить нумерацию статей Договора, начиная со статьи 6, с соблюдением последующего хронологического порядка, а именно: Заменить статью 6 Договора «Прочие условия» на статью 6 «Обстоятельства непреодолимой силы».

13. Статью 6 Договора «Обстоятельства непреодолимой силы» изложить в следующей редакции:

«6. Обстоятельства непреодолимой силы»

6.1. 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)».

6.2. 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».

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

6.4. 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».

14. Добавить в Договор статью 7 «Порядок разрешения споров» следующего содержания:

«7. Порядок разрешения споров»

7.1. 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.

7.2. 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».

15. Изменить статью и нумерацию пунктов Договора и добавить новые пункты в Договор:

15.1. Изменить номер статьи 6 «Прочие условия» Договора (в соответствии с новой нумерацией) на статью 8 Договора

15.2. Изменить номер пункта 6.1. Договора (в соответствии с новой нумерацией) на пункт 8.1. Содержание пункта сохранить без изменений.

15.3. Изменить номер пункта 6.2. Договора (в соответствии с новой нумерацией) на пункт 8.2. Содержание пункта сохранить без изменений.

15.4. Изменить номер пункта 6.3. Договора (в соответствии с новой нумерацией) на пункт 8.3. Содержание пункта сохранить без изменений.

15.5. Дополнить статью 8 Договора «Прочие условия» новым пунктом 8.4 следующего содержания: «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 приема-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».

15.6. Дополнить статью 8 «Прочие условия» пунктом 8.5 следующего содержания: «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 ст. 7 Договора».

15.7. Дополнить статью 8 Договора «Прочие условия» пунктом 8.6 следующего содержания: «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».

15.8. Изменить номер пункта 6.4. Договора (в соответствии с новой нумерацией) на пункт 8.7. Содержание пункта сохранить без изменений.

16. Изменить номер статьи 7 «Реквизиты и подписи сторон» Договора (в соответствии с новой нумерацией) на статью 9 Договора «Реквизиты и подписи сторон».

17. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с даты государственной регистрации в уполномоченном органе.

18. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

19. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, один - для Участника, один - для Застройщика, и один - для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Реквизиты и подписи Сторон:

УЧАСТНИК:

Дата рождения: ____ . ____ . ____ г.

Место рождения: _____

Паспорт гражданина РФ: _____

Адрес регистрации: _____

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Веллком»

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

ИНН 6234169363 КПП 623401001

ОГРН 1176234011535

р/с 40702810300311002293

Банк АО «Банк ДОМ.РФ» БИК 044525266

к/с 30101810345250000266

Генеральный директор _____ Е.И. Ремизова