

ДОГОВОР № 134/--

на участие в долевом строительстве объекта недвижимости.

г. Владимир, РФ

«__» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Владавторесурс», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Управляющего – индивидуального предпринимателя Андреева Алексея Александровича, действующего на основании Устава, договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО Специализированный застройщик «Владавторесурс» Управляющему - индивидуальному предпринимателю от 19 декабря 2018 года и документов, разрешающих строительство, с одной стороны, и

ФИО,

именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве аренды (субаренды, собственности, безвозмездного срочного пользования) земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- разрешения на строительство № 33-RU33301000-245-2017, выданного 06 сентября 2017 года Управлением архитектуры и строительства администрации города Владимира;

- государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок с кадастровым номером 33:22:011098:1025 предоставленный для строительства многоквартирного жилого дома, площадью 5126 кв.м. на основании Договора купли-продажи земельного участка от 29.05.2019г. заключенного с ЗАО «АБИ Эстейт», зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области 10 июня 2019 года, № государственной регистрации 33:22:011098:1025-33/020/2019-144;

- государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок с кадастровым номером 33:22:011098:1022 предоставленный для строительства многоквартирного жилого дома, площадью 3851 кв.м. на основании Договора купли-продажи земельного участка от 29.05.2019г. заключенного с ЗАО «АБИ Эстейт», зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области 10 июня 2019 года, номер государственной регистрации 33:22:011098:1022-33/020/2019-21;

- договору аренды земельного участка с кадастровым номером 33:22:011098:1026 под № АББ-Д-2016-0016 от 01 июля 2016 года, заключенного с ЗАО «АБИ Билдинг», зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области 29 июля 2016 года рег. № 33-33/023-33/001/053/2016-634/1;

- проектной декларации, размещенной на сайте **ФАКЕЛ33.РФ** в соответствии с Федеральным законом «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 10 августа 2015 года и внесенных изменений в проектную декларацию.

1.3. **Земельный участок** – земельный участок, отведенный под строительство многоквартирного дома (земельные участки с кадастровыми номерами 33:22:011098:1025; 33:22:011098:1022, 33:22:011098:1026, по адресу: **Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), г.Владимир, проспект Строителей, д.9**; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, магазином, встроенно-пристроенное детское дошкольное учреждение на 100 мест, встроенно-пристроенная автостоянка закрытого типа по адресу: Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, проспект Строителей, дом 9).

1.4. **Объект – многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, встроенно-пристроенная автостоянка закрытого типа не менее 30 машино-мест. Дом №2.**

Характеристики Объекта:

Вид: монолитный с наружными кирпичными стенами двадцатипятиэтажный четырехподъездный жилой дом прямоугольной формы;

Назначение: здание жилое общего назначения;

Общая площадь многоквартирного дома: 25 626,48 кв.м.;

строительный объем здания – 100 057,96 куб.м.;

общая площадь квартир – 17 581,02 кв.м.;

площадь застройки – 1 964,39 кв.м.;

Материалы наружных стен - трехслойная конструкция: газосиликатные блоки толщиной 200 мм (внутренний слой), утеплитель толщиной 140 мм (средний слой), лицевой силикатный кирпич (наружный слой);

материал каркаса: монолитный железобетонный,

материал перекрытия - монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности – В;

Класс сейсмостойкости – 6 (шесть) баллов.

1.5. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (далее - Квартира), общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства. Характеристики и планировка квартиры указаны в Приложении №1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

1.6. **Участник долевого строительства (Участник)** – физическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Общее имущество не является частью квартиры и предназначено для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Право общей долевой собственности не возникает на объекты производственного назначения, офисные помещения, объекты жилого фонда, отдельно стоящие и встроенные здания и сооружения, создаваемые за счет собственных средств Застройщика или инвестиций юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей.

1.7. **Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация, сведения об изменении проектной декларации, информация о Застройщике, о проекте строительства, о разрешении на строительство размещены Застройщиком на сайте **владавторесурс.рф** Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что при опубликовании Застройщиком на указанном сайте изменений, внесенных в вышеуказанные документы и разделы проектной декларации он считается надлежащим образом уведомленным и проинформированным о содержании данных изменений.

1.8. Застройщик принимает Участника долевого строительства в долевое **строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, встроенно-пристроенная автостоянка закрытого типа не менее 30 машино-мест. Дом №2** (в дальнейшем «Объект»), расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами 33:22:011098:1025;33:22:011098:1022, 33:22:011098:1026, по адресу: **Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), г.Владимир, проспект Строителей, д.9;** категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, магазином, встроенно-пристроенное детское дошкольное учреждение на 100 мест, встроенно-пристроенная автостоянка закрытого типа по адресу: Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, проспект Строителей, дом 9 (далее – «земельный участок»), и обязуется передать Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта причитающуюся ему долю в виде квартиры (далее – квартира) на условиях настоящего договора, отвечающую следующим требованиям:

Застройщик

Участник долевого строительства 2

Тип квартиры	Общая приведенная площадь квартиры, в том числе площадь холодных помещений с учётом коэффициента согласно п. 2.4. настоящего Договора, исходя из которой Стороны производят расчёты.	Общая площадь квартиры без учёта холодных помещений.	Жилая площадь/ площадь кухни	Наличие лоджии/балкона	Этаж	Проектный номер
<i>1-комн.</i>	<i>кв.м</i>	<i>кв.м</i>	<i>кв.м/</i>	<i>Лоджия</i> <i>S= кв.м</i>		

1.9. Объем приведенной площади квартиры отражен в настоящем Договоре в соответствии с данными, указанными в проектной документации, в связи с чем носит ориентировочный характер и может подлежать корректировке после проведения первичной инвентаризации Объекта и постановки его на кадастровый учет. В общую площадь квартиры, исходя из которой Стороны производят взаиморасчеты, входит площадь лоджии с коэффициентом 1/2 и (или) площадь балкона с коэффициентом 1/3, в соответствии с п. 2.3. настоящего договора.

Участник долевого строительства передает денежные средства на строительство Объекта на условиях участия в долевом строительстве по настоящему договору с целью приобретения после завершения строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию причитающейся ему доли в виде квартиры, указанной в п. 1.8. настоящего договора. Застройщик гарантирует, что указанная доля в виде квартиры не находится в залоге, не обременена никакими обязательствами, свободна для продажи.

1.10. Срок передачи квартиры участнику долевого строительства осуществляется Застройщиком в течение 4-го квартала 2022г., при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

1.11. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором. В случае смерти гражданина – Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

1.12. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

1.13. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», законодательством РФ о защите прав потребителей».

1.14. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик совместно с Участником долевого строительства обязуются после подписания Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр), документы в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Участник долевого строительства.

1.15. Действие настоящего Договора прекращается взаимным исполнением обязательств с момента подписания Сторонами акта приёма-передачи квартиры. Право собственности участника долевого строительства на объект подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр).

1.16. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства,

составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

1.17. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1.18. По окончании строительства Объекта общее имущество (определяется жилищным законодательством РФ) передается Участнику долевого строительства в общую долевую собственность, одновременно с передачей квартиры, без выделения в натуре. Размер доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционален размеру общей площади передаваемой Долящику квартиры.

1.19. Застройщик приобретает право собственности на все остальные квартиры и иные помещения дома, которые не являются объектом долевого участия как на стадии осуществления строительства, так и после его завершения. Застройщик вправе распоряжаться всеми правами на указанные квартиры и помещения по своему усмотрению, без согласования с Участником долевого строительства.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.

2.1. Ориентировочная цена договора на момент заключения Договора составляет **XXXXXXXXXX (ПРОПИСЬЮ)** рублей и будет уточняться по окончании строительства в соответствии с п. 2.2. и п. 2.9. Договора. Окончательный расчёт между сторонами производится в момент подписания акта приёма-передачи квартиры.

2.1.1. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади объекта долевого строительства, указанного в п. 1.8. настоящего договора.

2.2. Цена 1 кв.м. на дату заключения настоящего Договора составляет **XXXXXXX (ПРОПИСЬЮ)** рублей.

2.3. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, указанного в п. 1.8. настоящего договора являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти. Цена одного квадратного метра площади лоджии составляет 1/2 цены одного квадратного метра общей площади квартиры, площади балкона составляет 1/3 цены одного квадратного метра общей площади квартиры, рассчитанной от стоимости квадратного метра в соответствии с п.2.2. настоящего договора.

2.4. В цену договора, указанную в п.2.1. настоящего Договора, в том числе включены средства на строительство коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и других необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной документацией, и оплата услуг Застройщика, а так же:

2.4.1. выполнение следующих работ и работ по монтажу оборудования в Квартире:

- возведение каркаса здания, наружных и внутренних стен, перегородок, устройство кровли, отделка мест общего пользования, благоустройством территории, инженерными сетями и общедомовым оборудованием, установка дверей МОП и входной двери в квартиру и подъезд, чистовая отделка мест общего пользования, монтаж лифтов в заводской комплектации.

- монтажу холодного и горячего водоснабжения только в части монтажа стояков и установкой счетчиков, канализационных стояков с установкой фасонных частей (крестовин или тройников) с заглушками; стояков отопления с установкой радиаторов.
- монтажу электроразводки - до распределительного щита учета в квартире без внутренней электроразводки по помещению.
- монтажу оконных блоков (без подоконных досок и откосов) по контуру наружных стен.
- слаботочным системам (телефонизация, радио и телевидение) выполняются на окончательное устройство без ввода в квартиру.

Отказ Участника долевого строительства от вышеперечисленных работ с целью выполнения их самостоятельно не допускается.

2.5. Стоимость работ по чистовой отделке квартиры (штукатурные работы, стяжки под устройство полов), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах, комплектация квартиры плитами, сантехническими приборами, а также иным дополнительным или улучшенным оборудованием, в цену Договора не включена, но могут быть выполнены Застройщиком на основании и на условиях дополнительного соглашения за отдельную плату, либо выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет после ввода Объекта в эксплуатацию, после проведения необходимых взаиморасчетов и приемки квартиры по акту приема-передачи.

Работы по перепланировке квартиры во время строительства не допускаются. В случае внесения изменений в проект планировки квартиры по инициативе Участника долевого строительства при полном согласовании нового проекта Застройщиком и проектной организацией, Участник долевого строительства на основании отдельно заключаемого соглашения с Застройщиком оплачивает стоимость работ по внесению изменений в проект и производство необходимых работ.

2.6. Стоимость работ по остеклению лоджий в цену Договора не включена. **Работы по устройству остекления лоджии/балкона выполняются силами Застройщика за отдельную плату - за счет средств Участника долевого строительства, до ввода дома в эксплуатацию на основании и на условиях заключенного между сторонами отдельного соглашения. ПВХ-профиль, фурнитура и конструктивное решение лоджии/балкона будут определены в отдельном соглашении. Остекление лоджии может быть произведено силами и за счет Участника долевого строительства по проекту согласованному с Застройщиком.**

с п. 2.6. настоящего договора ознакомлен(на) _____ И.О. Фамилия.

2.7. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период. Участник долевого строительства по настоящему договору оплачивает цену своей квартиры, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

№ взноса	Стоимость за 1 кв.м.	Размер взноса	Срок оплаты взноса
1.	XXXXXX (ПРОПИСЬЮ) рублей.	XXXXXX (ПРОПИСЬЮ) рублей	В течении трех рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора

2.8. Указанные в разделе 2 настоящего договора денежные средства предоставляются Застройщику для финансирования строительства Объекта, указанного в п.1.8. настоящего договора. Цена договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 5% от стоимости настоящего договора. Стоимость услуг Застройщика входит в общую сумму договора. В случае, если по окончании строительства дома в соответствии с условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его вознаграждением за осуществление услуг Застройщика и остаются в его распоряжении. Вознаграждение Застройщика в соответствии с настоящим договором является составной частью цены Договора. Размер вознаграждения определяется по окончании строительства, в виде разницы между ценой договора и расходами на строительство данного объекта.

2.9. По результатам проведения уполномоченными органами кадастровых работ, осуществленных в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и уточнению общей площади квартиры

Застройщик

Участник долевого строительства 5

по сравнению с данными проектной документации, Стороны при подписании акта приемки-передачи квартиры производят взаиморасчеты, исходя из площади квартиры по данным кадастрового учета, площади лоджии/балкона в соответствии с п. 2.3. настоящего Договора и цены за квадратный метр, согласно п. 2.2. настоящего Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема имущества многоквартирного дома для расчетов не принимаются.

- 2.10. В рамках осуществления деятельности по привлечению денежные средства граждан в соответствии с положениями Закона об участии в долевом строительстве, Застройщик производит отчисления в компенсационный фонд. Размер таких обязательных отчислений застройщика определен в соответствии с действующим законодательством на дату заключения настоящего договора как процент от согласованной сторонами цены договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Застройщик по настоящему договору обязуется:

- 3.1.1. защищать интересы Участника долевого строительства при заключении договоров подряда и иных договоров, связанных со строительством Объекта;
- 3.1.2. направить Участнику сообщение/уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче в соответствии с Законом N 214-ФЗ. Участник обязан приступить к принятию Объекта в срок, указанный в сообщении.
- 3.1.3. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в срок в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.4. В срок, указанный в п. 1.10. настоящего договора, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению платежей согласно раздела 2 настоящего договора, передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи квартиру, в соответствии с условиями настоящего Договора. Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании нотариальной доверенности. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям помещений. Передача указанного имущества по акту не производится.
- 3.1.5. С момента ввода дома в эксплуатацию Застройщик передаёт содержание дома на управление Управляющей компании (УК) путём заключения соответствующего Договора с Управляющей компанией для обеспечения объекта долевого строительства коммунальными услугами и другими необходимыми услугами для эксплуатации Объекта долевого строительства до момента выбора Участниками долевого строительства иного способа управления многоквартирным домом либо избрания органами местного самоуправления управляющей организации для управления многоквартирным домом путем открытого конкурса;
- 3.1.6. Во время действия гарантийного срока Застройщик осуществляет гарантийный надзор. При нарушении правил эксплуатации как со стороны эксплуатирующей организации, так и со стороны собственников жилья, Застройщик имеет право снять Объект с гарантии в случае систематического нарушения правил его эксплуатации, при этом Застройщик направляет в адрес ТСЖ или эксплуатирующей/управляющей организации уведомление о снятии Объекта (или отдельных видов работ, на которые установлены свои гарантийные сроки) с гарантии с приложением актов нарушения правил эксплуатации. Нарушениями считаются: засорение вентиляционных каналов и канализации как по вине эксплуатирующей организации, так и собственника отдельно взятой квартиры, перепланировки, произведенные собственниками помещений не в соответствии с действующим законодательством, любые другие незаконные изменения. При серьезном нарушении правил эксплуатации Объекта Застройщик имеет право снять Объект с гарантии с момента обнаружения нарушения или в случае не заключения ТСЖ или обслуживающей организацией договора на обслуживание с эксплуатирующими организациями в течение шести месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

- 3.1.7. В случае, если строительство и передача Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента получения. В случае неявки Участника долевого строительства, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Объекта долевого строительства Участнику.
- 3.1.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.
- 3.1.9. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.
- 3.2. Участник долевого строительства по настоящему договору обязуется:**
- 3.2.1. обеспечить своевременную и в 100% объеме оплату своей квартиры в соответствии с разделом 2 настоящего Договора. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере установленном действующим законодательством РФ на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки;
- 3.2.2. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений.
- 3.2.3. в срок, указанный в уведомлении от Застройщика, принять квартиру по акту приема – передачи;
- 3.2.4. Зарегистрировать право собственности в установленном законом порядке, нести расходы по государственной регистрации Договора на участие в долевом строительстве в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе нести расходы по регистрации права собственности и изготовлению технической документации, необходимой для регистрации права собственности;
- 3.2.5. С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом 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» в соответствии с п.3.1.8. настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением и иные услуги по содержанию Объекта и

Многоквартирного дома, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

- 3.2.6. до приемки квартиры по акту приема-передачи без письменного согласия на то Застройщика не производить ее перепланировку, эксплуатацию, заселение и работы по доведению квартиры до состояния пригодного для проживания, в том числе не проводить в Доме и в квартире любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания). Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте.
- 3.2.7. нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора, Договоров на новых участников долевого строительства и при уступки прав третьим лицам.
- 3.2.8. Бремя содержания дома у Участника долевого строительства возникает с момента подписания акта приемки-передачи объекта долевого участия в строительстве. В срок, указанный в уведомлении от Застройщика, о вводе в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, Участник долевого строительства обязан подписать акт приемки – передачи квартиры, заключить соответствующий Договор с Управляющей компанией для обеспечения объекта долевого строительства коммунальными услугами и другими необходимыми услугами для эксплуатации Объекта долевого строительства до момента выбора Участниками долевого строительства иного способа управления многоквартирным домом либо избрания органами местного самоуправления управляющей организации для управления многоквартирным домом путем открытого конкурса;
- 3.2.9. В случае, если с момента приемки Объекта Участником по передаточному акту до момента оформления права собственности Участника на Объект оплату услуг осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационными организациями, пропорционально приобретенной доле в Многоквартирном доме.
- 3.2.10. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках.
- 3.2.11. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, он возмещает Застройщику в полном объеме затраты застройщику уплаченного взноса в компенсационный фонд.
- 3.2.12. **Участник долевого строительства согласен на расторжение договора аренды земельных участков, на которых ведется строительство многоквартирного жилого дома, участником долевого строительства по настоящему договору долевого участия в строительстве объекта недвижимости которого является, в целях выкупа земельных участков Застройщиком путем заключения договора купли продажи земельных участков.**
- 3.2.13. **Участник долевого строительства** дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации на замену входящего в предмет залога права собственности на земельный участок в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, отведенного для строительства Объекта, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в предмет залога будет входить право собственности на вновь образованный земельный участок, на котором будет расположен строящийся Объект.

4. ПРАВА СТОРОН.

4.1. Застройщик по настоящему договору имеет право:

- 4.1.1. привлекать третьих лиц без согласования с Участником долевого строительства для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

- 4.1.2. досрочно исполнить свои обязательства по настоящему Договору, письменно уведомив об этом Участника долевого строительства.
- 4.1.3. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на объект долевого строительства.
- 4.1.4. Расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ от 30.12.2004г., и действующим законодательством РФ. В том числе, в случае, если в соответствии с договором уплата цены должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течении двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течении более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст. ст. 5, 9 указанного Федерального закона.
- 4.1.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.
- 4.1.6. В случае необходимости Застройщик вправе до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта осуществлять процедуру межевания земельных участков, предоставленных для строительства, в том числе с формированием частей земельных участков, а также изменять состав предмета залога в соответствии со ст. 13 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» на основании согласия участника долевого строительства в соответствии с п. 3.2.12, 3.2.13 настоящего договора.
- 4.1.7. Оставить в своей собственности иные нежилые помещения дома, не задействованные в процессе его технической эксплуатации, с правом дальнейшего распоряжения данными помещениями.
- 4.1.8. По своей инициативе вносить изменения в проект дома с внесением соответствующих изменений в проект без согласования соответствующих изменений с Участником долевого строительства.
- 4.1.9. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться земельным участком, на котором строится Объект без согласия Дольщика, в том числе, осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельных участков, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом, и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, менять право обладание земельным участком (выкуп в собственность).
- 4.2. Участник долевого строительства по настоящему договору имеет право:**
- 4.2.1. досрочно оплатить свою долю по цене, согласно раздела 2 настоящего Договора;
- 4.2.2. увеличить свой вклад по согласованию с Застройщиком, с соответствующим увеличением размера предоставляемой квартиры;
- 4.2.3. по письменному требованию, получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства;
- 4.2.4. Участник долевого строительства вправе знакомится с проектной документацией в период строительства объекта долевого строительства, предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
- 4.2.5. Переуступить право требования по настоящему Договору после уплаты всей цены Договора с уведомлением Застройщика либо одновременно с переводом долга на нового Дольщика с согласия Застройщика.

Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается после уведомления Застройщика с момента государственной регистрации настоящего

Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Застройщик в праве не исполнять обязательства до предоставления ему доказательств Участником долевого строительства о переходе прав требования к другому лицу. Участник долевого строительства, уступивший права требования по настоящему договору другому лицу, обязан передать ему документы и сведения, имеющие значение для осуществления перехода прав требования, а именно передать Застройщику зарегистрированный в установленном законом порядке договор уступки в 1 (одном) экземпляре в течение трех дней с момента его регистрации.

4.2.6. В случае неуплаты Участником цены Договора Застройщику уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ. Перевод долга на другое лицо допускается лишь с согласия Застройщика (ст. 391 ГК РФ).

4.2.7. Договор уступки прав требований вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

4.2.8. Расторгнуть Договор согласно действующего законодательства.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Ответственность Сторон по настоящему договору регулируется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», законодательством РФ о защите прав потребителей».

5.3. В соответствии со ст.12.1 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» исполнение Застройщиком обязательств по Договору долевого участия обеспечивается уплатой неустойки, залогом. Также в обеспечение исполнения обязательств Застройщик осуществляет оплату обязательных отчислений (взносов) Застройщика в «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

5.4. Все споры между Сторонами разрешаются путем переговоров, с обязательным соблюдением досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров. Претензия и ответ на нее направляются в письменном виде способом, предусматривающим фиксацию ее вручения. Срок для ответа на претензию – 30 (тридцать) календарных дней со дня ее получения, если иной срок не установлен соглашением Сторон. При не достижении Сторонами согласия, споры передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. По вопросам, не урегулированным настоящим договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

5.6. Участник долевого строительства не имеет права выполнять реконструкцию, переоборудование, перепланировку, вносить какие-либо изменения в проект планировки Объекта без разрешения и согласования Застройщика до передачи Объекта по акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта.

В случае осуществления Участником какой-либо перепланировки и переоборудования Объекта до передачи Объекта Участнику по передаточному акту, а также осуществления производства электромонтажных работ до момента передачи объекта долевого строительства Участнику по акту приемки-передачи, Участник по требованию Застройщика уплачивает Застройщику штраф в размере 10 % (десяти процентов) от цены Договора, а также возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта в первоначальное состояние.

5.7. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку Застройщиком персональных данных, относящихся к отношениям долевого строительства и вытекающих из настоящего договора. Участник долевого строительства предоставляет согласие на осуществление действий в отношении своих персональных данных, которые необходимы для достижения указанных в

настоящем договоре целей, включая (без ограничения) сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам для осуществления действий по обмену информацией, обезличивание, блокирование персональных данных, а также осуществление любых иных действий, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства проинформирован, что обработка персональных данных производится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации как неавтоматизированным, так и автоматизированным способами.

5.8. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по вине Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения, сумму фактически понесенных последним расходов в связи с исполнением обязательств по Договору. Под расходами, понесенными Застройщиком в связи с исполнением обязательств по Договору, Стороны понимают затраты, связанные с подготовкой, оформлением документации на Объекты долевого строительства, регистрацией Договора и всех дополнений и изменений к нему, а также иные затраты, необходимые для такого исполнения, а так же возмещение расходов по оплате Застройщиком отчислений (взносов) Застройщика в «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

5.9. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору в соответствии с п. 2 ст. 6 214-ФЗ.

5.10. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в соответствии с п. 7 ст. 7 214-ФЗ.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Ни одна из сторон не будет нести ответственности за полное или частичное неисполнение любой из своих обязанностей, если неисполнение будет являться следствием таких обстоятельств, как наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, а также война или военные действия, введение чрезвычайного положения либо иных ограничений уполномоченными органами РФ, народные волнения, террористические акты и иные события чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

Ни одна из сторон не будет нести ответственности за полное или частичное неисполнение любой из своих обязанностей, если неисполнение будет являться следствием принятия решений (постановлений, распоряжений и т.п.) органами государственной власти и/или управления, как федерального уровня, так и уровня субъекта федерации, органами местного самоуправления, а также принятие технических условий, регламентов и других подобных документов организациями, осуществляющими эксплуатацию инженерных сетей и коммуникаций, делающими невозможным исполнение сторонами своих обязательств по договору в установленные сроки, поскольку такие технические условия, указания, регламенты и другие подобные решения могут влиять на процесс

Застройщик

Участник долевого строительства 11

исполнения сторонами обязательств по договору в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

7.2. При наступлении указанных в п. 7.1. обстоятельств сторона должна без промедления, но не позднее десяти календарных дней с момента их наступления, известить о них в письменном виде другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также по возможности оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по настоящему договору. При прекращении указанных обстоятельств, сторона незамедлительно уведомляет об этом в письменном виде другую сторону и сообщает срок, с которого сторона возобновляет выполнение своих обязательств по настоящему договору. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает стороны ссылаться на любое вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1 Настоящий договор оформляется в 3-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один для Застройщика, два для Участника долевого строительства, один из которых передается в регистрирующий орган.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору согласовываются сторонами в письменной форме и оформляются в виде приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

8.4. Застройщик обязуется своевременно уведомить Участника об изменении своего юридического и/или почтового адреса, а Участник – Застройщика – об изменении своих паспортных данных, места регистрации, фактического места жительства. При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу, посылаются заказным письмом по адресам, указанным в Договоре, и считаются доставленными, а адресат – надлежащим образом уведомленным, хотя бы адресат по этому адресу (адресам) более не находился (не проживал).

8.5. Стороны настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества квартиры, имущественные права на которую возникают у Участника долевого строительства на основании настоящего Договора, ее соответствие проекту, техническим нормам и правилам - является получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, утвержденное в установленном порядке.

8.6. Все возможные споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения, расторжения настоящего Договора будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон имеет право обратиться в суд.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

<i>Реквизиты Застройщика:</i>	<i>Реквизиты Участника долевого строительства:</i>
ООО Специализированный застройщик «ВЛАДАВТОРЕСУРС» Юридический адрес: 600001, г. Владимир, ул. Разина, д.4а, подъезд 1, офис 13 ОГРН 1143327003500 ИНН 3327122570 КПП 332701001 р/с 40702810002000062502 Ярославский филиал ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" к/с 301018103000000000760 БИК 047888760	ФИО, д.р. ЧЧ.ММ.ГГГГ г., место рождения: гор. Владимир. паспорт гражданина РФ выдан когда и кем., код подразделения 330-018, зарегистрирована по адресу:
Управляющий – индивидуальный предприниматель _____ А.А. Андреев	_____ И.О. Фамилия тел. e-mail:

