

Договор № \_\_\_\_/Юр-17 участия в долевом строительстве

г. Владимир

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «**Владимирское территориальное управление строительства**» (ООО «ВТУС»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Исполнительного директора **Трошина Дмитрия Викторовича**, действующего на основании доверенности №10 от 01.06.2018 г., с одной стороны и, гр. \_\_\_\_\_, проживающий (а)я по адресу: \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, действующий(а)я от своего имени и в своих интересах, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Правовое обоснование договора

1.1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», договором № 308 от 04.09.2007 г., заключённым между ООО «ВТУС» и администрацией г. Владимира.

1.1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.1.2.1. Разрешение на строительство объекта № RU 33301000-347-2016 от 22.12.2016 г. выданное Управлением капитального строительства администрации города Владимира.

1.1.2.2. Договор аренды земельного участка № 14870 от 01.06.2016г., зарегистрированный УФСР по Владимирской области 11.11.2016 г.

1.1.2.3. Размещение информации о строительстве и проектной декларации на сайте втус.рф.

1.1.2.4. Договор №308 от 04.09.2007 г. между ООО «ВТУС» и администрацией г. Владимира

1.2. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по строительному адресу: Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, квартал № 7 микрорайона Юрьевец, кадастровый номер земельного участка 33:22:014042:1704 шестисекционный многоквартирный жилой дом № 17 (ГП) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

1.3. Объектом долевого строительства является:

- \_\_\_\_\_ **квартира**, расположенная на \_\_\_\_ этаже, общей площадью по проекту \_\_\_\_\_ кв.м., квартира № \_\_\_\_.

Стороны допускают изменение нумерации объекта долевого строительства, что не является основанием для внесения изменений в настоящий договор, а уточняется сторонами при подписании Передаточного акта.

Характеристики квартиры определяются проектом, а также копией проектного поэтажного плана (приложение № 1) и экспликацией (приложение № 2), которые прилагаются к настоящему договору и являются его неотъемлемой частью.

1.4. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в 4 квартале 2018 г. и передать квартиру Участнику долевого строительства на основании акта приема-передачи в течение 9 (девяти) месяцев с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.5. Застройщик имеет право досрочно исполнить свои обязательства по настоящему

договору.

1.6. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства отсутствие прав третьих лиц на данный Объект долевого строительства.

## 2. Срок и порядок передачи объекта

2.1. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 10 дней с момента получения от Застройщика извещения о необходимости его принятия при условии полной оплаты стоимости квартиры.

2.2. В случае, если строительство (создание) жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного в договоре срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Настоящим договором Стороны признают, что просрочка сроков завершения строительства, указанных в п. 1.4. настоящего договора, по обстоятельствам, не зависящим от Застройщика, не может быть признана основанием ответственности Застройщика за нарушение обязательства по передаче Объекта долевого строительства, но при этом Участник долевого строительства имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке и потребовать от Застройщика возврата фактически внесенных денежных средств.

2.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

2.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

2.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

## 3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера общей площади подлежащего передаче Объекта долевого строительства на стоимость 1 кв. м. общей площади подлежащего передаче Объекта долевого строительства, который включает в себя выполнение работ по возведению коробки здания, подключению дома к инженерным сетям, общедомовому инженерному оборудованию, выполнению благоустройства прилегающей территории, внутренней отделке и инженерному оборудованию помещений дома в соответствии с проектной документацией, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика, в том числе затраты на рекламу строящихся объектов, затраты на возврат полученных ранее займов / кредитов при условии, что указанные займы / кредиты были израсходованы на цели строительства. Экономия, полученная при реализации инвестиционного проекта по строительству объекта, является доходом Застройщика.

3.2. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, складывается из стоимости 1 кв. м. общей площади жилья. На момент заключения договора стоимость 1 кв. м. общей площади двухкомнатной квартиры № \_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

Ориентировочная стоимость \_\_\_\_\_ кв.м. квартиры № \_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

3.3. Финансирование долевого строительства по настоящему договору осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

– \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства путем перечисления на расчетный счет Застройщика в день регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области.

3.4. При оплате менее 100% общей площади квартиры в определенные п. 3.3. настоящего договора сроки, фиксируется стоимость оплачиваемых квадратных метров общей площади квартиры. На неоплаченные квадратные метры применяется корректирующий коэффициент увеличения стоимости 1 кв.м. общей площади квартиры в размере 1,5 % в месяц, начиная со второго месяца с момента регистрации настоящего договора.

3.5. Фактическая площадь квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации (БТИ), включая площадь балконов (0,3) и лоджий с коэффициентом 0,5 и может отличаться от проектной.

В случае превышения фактического размера площади Объекта по отношению к проектной площади, Участник долевого строительства производит доплату разницы между стоимостью фактической общей площади Объекта и стоимостью проектной площади, за вычетом стоимости 1 кв.м., по цене существующей на день последнего платежа.

В случае, уменьшения фактической площади Объекта по отношению к проектной, Участнику долевого строительства возвращается сумма разницы между стоимостью фактической площади и стоимостью проектной площади, за вычетом стоимости 1 кв.м., по цене, существующей на момент последнего платежа.

Оплата сумм производится в течение 60 рабочих дней с момента определения фактической общей площади объекта.

3.6. Разница в площади до 1 кв.м. не влияет на сумму договора.

#### 4. Гарантии качества

4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию в установленный срок и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающей характеристикам, указанным в пункте 1.3. договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

4.2. Срок гарантии по качеству квартиры составляет пять лет и исчисляется с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Указанный гарантийный срок не распространяется на оборудование, на которое заводом-изготовителем установлен иной гарантийный срок. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года в соответствии с №214-ФЗ ст. 7 п.п. 5.1.

4.3. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада дома;
- проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем, коммуникаций и оборудования;
- предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в передаточном акте Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).
- не заключения ТСЖ, либо иного органа по управлению домом, договора на обслуживание с эксплуатирующими организациями в течение шести месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

4.4. 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. Общая площадь определяется сложением суммы площадей всех помещений, встроенных шкафов, лоджий, балконов, подсчитываемым со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий -0,5, для балконов -0,3.

## 5. Обязанности сторон

### 5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

5.1.2. Предоставлять по письменному требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

5.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства квартиру по акту приема - передачи.

5.1.4. За счёт собственных средств произвести строительство крышной газовой котельной, которая не будет входить в состав общего имущества Объекта, то есть не будет отвечать параметрам, установленным п.1 ст. 36 ЖК РФ (в редакции, действующей на момент заключения настоящего договора). Состав общего имущества жилого многоквартирного дома указан в приложении № 4 к настоящему договору.

### 5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

5.2.2. В десятидневный срок с момента получения уведомления принять Объект долевого строительства от Застройщика по акту приема - передачи либо сообщить Застройщику об отказе подписать передаточный акт до выполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

5.2.3. Заключение в порядке, установленном законодательством РФ, договор с управляющей компанией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по обслуживанию дома, и вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

5.2.4. Не осуществлять переустройство или перепланировку Объекта долевого строительства без письменного разрешения Застройщика и автора проекта.

5.2.5. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора, а также всех изменений и дополнений к договору и оплатить расходы по государственной регистрации настоящего договора (изменений и дополнений к нему).

5.2.6. В случае поступления от Застройщика предложения о продлении срока ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, принять предложение Застройщика на изложенных в нем условиях.

## 6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх

неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

6.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

6.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

6.6. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных пунктом 5.2.4. настоящего договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 100% (сто процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

## 7. Уступка прав по договору

Уступка Участником долевого строительства прав по договору до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств допускается по согласованию с Застройщиком.

## 8. Прочие условия

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

8.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

8.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При недостижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

8.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартир Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее - договор страхования) в соответствии с законодательством РФ о страховании.

## 9. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

9.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

9.2. Просрочка платежа более чем три месяца является основанием для предъявления

застройщиком требования о расторжении договора в судебном порядке.

9.3. Участник долевого строительстве вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

9.4. Изменения (в том числе дополнения) к настоящему договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора, и подлежат государственной регистрации.

9.5. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, с четырьмя приложениями, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для органа государственной регистрации, один экземпляр - Застройщику, один экземпляр - Участнику Долевого строительства.

9.6. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к договору возлагаются на Участника долевого строительства.

9.7. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

9.8. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

#### 10. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик	Участник долевого строительства
<b>ООО «ВТУС»</b> 600021, г. Владимир, ул. Мира, д.2, Тел. (4922) 25-00-41 ИНН 3328422640 КПП 332701001 Р/сч 40702810009250043197 Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеж К/сч 30101810100000000835 БИК 042007835	гр. _____ Паспорт _____ выдан _____, выдан _____, код подразделения _____.
Исполнительный директор  _____ Д.В. Трошин М.П.	Зарегистрирован(а) по адресу: _____ _____ _____

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_/Юр-17 от \_\_\_\_\_ 2018 г.

Квартира № \_\_\_\_\_

Исполнительный директор ООО «ВТУС» \_\_\_\_\_ Трошин Д.В.  
подпись  
МП

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_  
Подпись





ПЕРЕЧЕНЬ  
выполняемых работ в квартире № \_\_\_\_

- 1) установлены перегородки в местах, предусмотренных проектом;
  - 2) не выполняется выравнивающая цементная стяжка пола, штукатурка стен и откосов;
  - 3) установлены окна - ПВХ (без установки подоконных досок);
  - 4) установлена входная дверь (полотно двери - пустотелое, дверь оборудуется замком и ручками). Межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются и не поставляются;
  - 5) выполнено холодное и горячее водоснабжение - выполняется монтаж стояков с отводами, фильтрами, поквартирными счетчиками, вентилями, без выполнения трубных разводов. Отводы оканчиваются заглушкой; Трубопроводы не грунтуются и не окрашиваются. Поквартирные счетчики устанавливаются бесплатно, после подачи заявки в управляющую компанию, в целях сохранности приборов учета. Счетчики расхода горячей и холодной воды на вводах в здание устанавливаются до проведения приемочной комиссии.
  - 6) сантехоборудование (ванны, умывальники, унитаза, мойки, полотенцесушитель и т.п.) не устанавливается и не поставляется;
  - 7) фекальная канализация - стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехнических приборов. Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехнических приборов выполняются собственниками помещений;
  - 8) система отопления и вентиляции выполняется в объеме проекта, установлены радиаторы; Трубопроводы не грунтуются и не окрашиваются.
  - 9) не выполняется электропроводка, электрический счетчик квартирного учета электроэнергии (счетчики передаются управляющей компании и устанавливаются при заключении договора с Участником долевого строительства) размещается в этажных щитках
  - 10) слаботочные системы (радио, телефон) - без ввода в квартиру.
  - 11) стяжка на лоджии не выполняется.
  - 12) выполняется монтаж стояка газопровода в помещении кухни. Отводы и установка счетчика не выполняются.
- Работы по выполнению выравнивающей цементной стяжки пола, штукатурке стен и откосов, выполнению электропроводки, установке электрического счетчика, а также доведению Объекта долевого строительства до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно.

Исполнительный директор ООО «ВТУС» \_\_\_\_\_ Трошин Д.В.  
подпись

МП

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

подпись

Состав общего имущества собственников жилья в многоквартирном доме

1. Кровля плоская:
  - внутренние водостоки,
  - металлические лестницы типа П1
2. Технический этаж:
  - машинное помещение лифтов,
  - венткамеры поддува в лифтовые шахты,
  - лестничные клетки
3. Подвальный этаж
4. Межквартирный коридор
5. Лестница и лестничные клетки
6. Тамбур
7. Лифтовые холлы
8. 2 лифта в каждой секции:
  - пассажирский (Q=400 кг, v=1.0 м/сек)
  - грузовой (Q=630 кг, v=1.0 м/сек)
9. Входные группы жилой части здания оборудованы пандусом

В состав общего имущества собственников жилья также входят: земельный участок, на котором расположен жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Исполнительный директор ООО «ВТУС» \_\_\_\_\_ Трошин Д.В

подпись

МП

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

подпись