

Договор № ____/5 участия в долевом строительстве

г. Владимир

« ____ » _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Владимирское территориальное управление строительства» (ООО «ВТУС»), в лице исполнительного директора Трошина Д.В., действующего на основании доверенности №10 от 01.06.2016 г., именуемое в дальнейшем "Застройщик", с одной стороны, и

_____, именуемый 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., дополнительным соглашением №1 от 01.06.2016 г. к договору № 308 от 04.09.2007 г., заключёнными между ООО «ВТУС» и администрацией г. Владимира, решением Совета народных депутатов г. Владимира № 166 от 20.06.2007 г.

1.1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.1.2.1. Разрешение на строительство объекта № 33-RU33301000-304-2016 от 18.11.2016 г., выданное Управлением капитального строительства администрации города Владимира.

1.1.2.2. Договор аренды земельного участка № 14866 от 01.06.2016 г., зарегистрированный УФСГРКК по Владимирской области 11.11.2016 г.

1.1.2.3. Размещение информации о строительстве и проектной декларации на сайте vtus.ru.

1.1.2.4. Договор № 308 от 04.09.2007 и дополнительное соглашение №1 от 01.06.2016г. к договору № 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 Юрьеvec, кадастровый номер земельного участка 33:22:014042:1698, 9-12 этажный жилой дом № 5 (по 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 квартиру, как объект долевого строительства.**

1.3. Объектом долевого строительства является _____ квартира, расположенная на _____ этаже, общей площадью по проекту _____ кв.м. (с учетом 1/2 площади холодных помещений), проектный номер квартиры № _____.

1.4. Стороны допускают изменение нумерации объектов 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.

1.5. 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 6 (шести) месяцев с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.6. Застройщик имеет право досрочно исполнить свои обязательства по настоящему договору.

1.7. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства отсутствие прав третьих лиц на данный объект долевого строительства.

2. Срок и порядок передачи объекта

2.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства, а 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. Изменение предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Настоящим договором Стороны признают, что просрочка сроков завершения строительства, указанных в п. 1.5. 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. До получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Застройщик и Участник долевого строительства выполняют в Объекте долевого строительства работы и устанавливают оборудование, указанное в Перечне (приложение № 3), являющемся неотъемлемой частью настоящего договора, если иное не будет предусмотрено дополнительным соглашением сторон.

2.5. В случае невыполнения Участником долевого строительства в установленный срок работ, указанных в приложении № 3 к настоящему договору, Застройщик выполняет их собственными силами, а Участник долевого строительства обязуется оплатить стоимость выполненных работ и использованных материалов в течение 10 дней с момента выставления счета Застройщиком.

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

2.7. В случае выявления недостатков, которые делают объект долевого строительства непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков и срок их устранения Застройщиком. В течение 30-ти дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с составлением Акта приема-передачи. В этом случае срок на передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства продлевается на время, необходимое для устранения её недостатков.

2.8. 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.

2.9. При отказе или уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи на срок, более 30-ти дней с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства с возложением на Участника долевого строительства риска случайной гибели или повреждения имущества либо расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке с возвратом Участнику долевого строительства полученных от него денежных средств.

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, определяется произведением стоимости 1 кв. м. общей площади на общую площадь жилья. Стоимость 1 кв. м. общей площади жилья данной квартиры составляет _____ (_____) рублей.

Стоимость _____ кв.м. вышеуказанной квартиры составляет _____ (_____) рублей.

3.3. Денежная сумма в размере _____ - (_____) рублей оплачивается Участником долевого строительства путем перечисления на расчетный счет Застройщика в течение (трех) месяцев со дня регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Владимирской области.

3.4. 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.

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 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 по цене, существующей на момент последнего платежа.

Оплата сумм производится в течение 30 рабочих дней с момента определения фактической общей площади объекта.

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 дефектах, 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.

5.2. 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. Заключить 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 даты подписания акта приема-передачи квартиры.

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, Участник долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», принимает данное предложение к рассмотрению.

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 сто пятидесятой 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 50% (пятидесяти 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 не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

8.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика.

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 четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два для Застройщика, по одному экземпляру для Участника долевого строительства и органа государственной регистрации.

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

ООО «ВТУС»

600021, г. Владимир, ул. Мира, д. 2,

ИНН 3328422640,

КПП 332701001

р/с № 40702810941000001656

«Владимирский РФ АО «Россельхозбанк»

к/с № 30101810600000000772

БИК 041708772

Тел/факс 8(4922) 34-66-29

Исполнительный директор ООО «ВТУС»

_____ Д.В. Трошин
М.П.

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ____/5 от _____, 2018 г.

Копия проектного плана квартиры № _____

Исполнительный директор ООО «ВТУС» _____ Д.В. Трошин
подпись

МП

Участник долевого строительства _____
подпись

Экспликация помещений квартиры № ____

№№ п/п	Наименование помещения	площадь (кв. м.)
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
	ИТОГО:	

Исполнительный директор ООО «ВТУС» _____ Д.В. Трошин
подпись

МП

Участник долевого строительства

подпись

ПЕРЕЧЕНЬ
выполняемых работ в квартире Застройщиком

- 1) установка перегородок в местах, предусмотренных проектом;
- 2) не выполняется выравнивающая цементная стяжка пола, штукатурка откосов;
- 3) установка окон - ПВХ (без установки подоконных досок);
- 4) установка входной двери (полотно двери - пустотелое, дверь оборудуется замком и ручками). Межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются и не поставляются;
- 5) 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, унитазы, 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) слаботочные системы (радио, телефон) - без ввода в квартиру.
- 10) стяжка на лоджии не выполняется.
- 11) выполняется монтаж газовых стояков без приобретения и установки газовой плиты, без приобретения и установки газовых счетчиков. Не выполняется монтаж разводящих трубопроводов. На последних этажах Участник долевого строительства приобретает газовую плиту и газовый счетчик самостоятельно до ввода дома в эксплуатацию.
- 12) не выполняется разделка (затирка) рустов в плитах перекрытия.
- 13) не выполняется электропроводка по квартире, не выполняется установка электрического счетчика.
- 14) не выполняется штукатурка стен в квартире.

Работы по выполнению выравнивающей цементной стяжки пола, штукатурке откосов, а также доведению Объекта долевого строительства до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно.

Исполнительный директор ООО «ВТУС»

Д.В. Трошин

МП

Участник долевого строительства
