

ДОГОВОР № __-С

участия в долевом строительстве жилья

г. Владимир

«__» _____ 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью Завод «Керамист», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Перцовой Елены Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____ выдан _____ года, код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, при совместном упоминании – «Стороны», на основании 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», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить «**Многоквартирный жилой дом по адресу: г.Владимир, проспект Строителей, д.7-д**» (далее - «Объект») на земельном участке с кадастровым номером 33:22:011100:1344, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику объект долевого строительства – квартиру, а Дольщик обязуется оплатить предусмотренную Договором цену и принять объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

1.2. Адрес (местоположение) Объекта: Владимирская область, МО г.Владимир (городской округ), проспект Строителей, д.7-д. Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Объекта и будет подлежать уточнению до ввода Объекта в эксплуатацию на основании справки о присвоении адреса.

1.3. Характеристики Объекта:

- Вид: монолитный семнадцатипятиэтажный трехподъездный жилой дом Г-образной формы с оформлением фасадов штукатуркой с последующей окраской;

- Назначение: здание жилое общего назначения;

- Общая площадь многоквартирного дома: 19048,28 кв.м.;

1) строительный объем здания – 75574,80 куб.м.;

2) общая площадь квартир – 16026 кв.м.;

3) площадь застройки – 1740,60 кв.м.;

- Материалы наружных стен и перекрытий: монолитный каркас и газосиликатный блок, перекрытия - монолитный железобетон;

- Класс энергоэффективности – С+;

- Класс сейсмостойкости – 5 (пять) баллов.

1.4. После окончания строительства Объекта и проведения Дольщиком всех предусмотренных настоящим Договором расчетов, права собственности на Объект в рамках настоящего Договора распределяются между Сторонами следующим образом:

- Дольщик приобретает право собственности на квартиру, отвечающую следующим требованиям:

Тип квартиры	Общая площадь квартиры с учетом холодных помещений (с коэффициентом), исходя из которой Стороны производят расчеты	Жилая площадь/ площадь кухни	Кроме того, площадь лоджии/балкона	Этаж	Проектный номер	Номер подъезда

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 0,5 и (или) площадь балкона с коэффициентом 0,3.

Характеристики и планировка квартиры указаны в Приложении №1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

- По окончании строительства Объекта общее имущество (определяется жилищным законодательством РФ) передается Дольщику 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 Дольщику квартиры. Передача указанного имущества по акту не производится. Состав общего имущества определяется на основании данных кадастрового учета и в соответствии с разрешением на ввод Объекта в эксплуатацию.

- Застройщик приобретает право собственности на все остальные квартиры и иные помещения дома, которые не являются объектом долевого участия к моменту заключения настоящего Договора, при этом, 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 Дольщиком.

1.5. Цена Договора на дату его заключения составляет _____ (_____) рублей, исходя из фиксированной стоимости 1 кв.м. общей площади квартиры _____ (_____) рублей. Цена настоящего договора складывается из денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства (в том числе, приобретение прав на земельные участки и объекты недвижимости, расположенные на данных земельных участках и подлежащие сносу) и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Цена договора включает в себя стоимость строительства квартиры без чистовой отделки помещений. В случае отклонения фактической площади квартиры от проектной после проведения первичной инвентаризации Объекта, Стороны до подписания акта приема-передачи производят взаиморасчеты, исходя из фиксированной цены за 1 кв.м., указанной в п.1.5. настоящего Договора.

Стороны согласовали, что при недостатке вложенных средств на строительство, расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или не использованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением. Услуги Застройщика составляют 3 % от суммы, установленной п.2.1.1. Договора, оплачиваются Дольщиком в составе последнего долевого взноса и входят в общую цену Договора. Услуги Застройщика считаются оказанными в полном объеме на момент подписания акта приема-передачи квартиры.

1.6. В стоимость одного квадратного метра общей площади входят работы по:

- возведению коробки Объекта с межкомнатными перегородками, кровли;
- отделке фасадов и мест общего пользования;
- благоустройству территории;
- обеспечению инженерными сетями и общедомовым оборудованием;
- установке входной в квартиру и подъезд дверей;
- чистовой отделке мест общего пользования;
- монтажу лифтов в заводской комплектации;
- монтажу холодного и горячего водоснабжения только в части монтажа стояков с отводами и установкой поквартирных водосчетчиков, канализационных стояков с установкой фасонных частей и поэтажных заглушек, стояков отопления с установкой радиаторов;
- монтажу внутриквартирной электроразводки и установке электрического счетчика;
- монтажу оконных блоков по контуру наружных стен (без подоконных досок, откосов);
- внутриквартирной штукатурке стен и перегородок из газосиликатных блоков, кроме дверных и оконных откосов;
- слаботочным системам (телефонизация, радио и телевидение) - выполняются на окончательное устройство без ввода в квартиру.

Отказ Дольщика от вышеперечисленных работ с целью выполнения их самостоятельно не допускается.

Ввод дома в эксплуатацию и передача помещений без минимальной отделки, указанной выше, не допускается.

Работы, не указанные в настоящем пункте, выполняются Дольщиком самостоятельно и за свой счет после ввода Объекта в эксплуатацию и приемки квартиры у Застройщика.

Быстродействующие запорные клапаны, отключающие подачу газа по сигналу загазованности, отключающие устройства, фильтры, поквартирные газовые счетчики, отключающие устройства перед газопотребляющим оборудованием, газовые краны, клапан термозапорный, подводка для газа, а также мероприятия по врезке газа выполняются Дольщиком самостоятельно и за свой счет после оформления права собственности на объект долевого строительства.

1.7. Работы по устройству застекленных лоджий выполняются до ввода дома в эксплуатацию за отдельную плату Дольщика на основании дополнительного соглашения, заключаемого Сторонами

настоящего Договора. Конфигурация и материал остекления определяются Застройщиком самостоятельно без согласования с Дольщиком.

1.8. Срок ввода Объекта в эксплуатацию определяется моментом получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию. Застройщик обеспечивает ввод Объекта в эксплуатацию **во II квартале 2021г.** При этом Застройщик имеет право досрочно ввести в эксплуатацию Объект долевого строительства и досрочно передать Дольщику квартиру, указанную в п.1.4. настоящего Договора.

2. Обязанности Сторон.

2.1. Дольщик обязан:

2.1.1. Оплатить стоимость квартиры, указанной в п.1.4. Договора, перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика в размере _____ (_____) рублей в следующем порядке:

- не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора оплатить перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика _____ (_____) рублей;
- ежемесячно, в течение __ (_____) месяцев, с ____ 201__ года по _____ 201__ года включительно оплачивать долевые взносы перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика по _____ (_____) рублей.

В случае ввода Объекта в эксплуатацию ранее срока, указанного в п.1.8. настоящего Договора, Дольщик обязан оплатить оставшуюся часть стоимости квартиры, указанной в п.1.4. Договора, в течение 2 (двух) месяцев с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

2.1.2. До подписания акта приема-передачи квартиры на основании отдельно заключенного соглашения с Застройщиком оплатить стоимость остекления лоджий в порядке и на условиях, оговоренных в таком соглашении.

2.1.3. В случае нахождения квартиры на последнем этаже возместить Застройщику затраты по врезке газа в течение 7 (семи) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

2.1.4. Нести затраты по инвентаризации Объекта и постановке его на кадастровый учет в пределах своей доли, по оформлению квартиры в собственность в органах, осуществляющих регистрацию прав на недвижимое имущество, на основании отдельного соглашения возместить расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора Застройщику, а также нести расходы связанные с государственной регистрацией дополнительных соглашений к настоящему Договору, если таковые заключаются по инициативе Дольщика.

2.1.5. На основании отдельного соглашения компенсировать Застройщику затраты, связанные с охраной Объекта с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и до подписания акта приема-передачи квартиры, в размере, пропорционально площади переданной Дольщику квартиры.

2.1.6. Приступить к приемке квартиры по акту приема-передачи, предоставленному Застройщиком, в течение 7 (семи) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

2.1.7. В течение 5 (пяти) лет с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства не производить перепланировку квартиры и в течение 3 (трех) лет со дня подписания первого передаточного акта в многоквартирном доме не производить переоборудование инженерных коммуникаций без письменного согласия Застройщика или уполномоченного им лица. В случае несоблюдения данного условия Дольщик несет ответственность за возможное причинение ущерба Застройщику и иным лицам. Также не подвергать какому-либо воздействию монолитные колонны, отмеченные красным цветом на поэтажном плане (Приложение № 1) к настоящему Договору.

2.1.8. С момента подписания акта приема-передачи квартиры нести затраты по ее содержанию и эксплуатации.

2.2. Застройщик обязан:

2.2.1. Участвовать в долевом строительстве указанного Объекта путем осуществления комплекса мероприятий по правовому, техническому и организационному обеспечению строительства, путем внесения денежных средств на строительство в размере своего долевого участия.

2.2.2. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, получения данных первичной инвентаризации Объекта, выполнения Дольщиком оплаты по п.п. 2.1.1. – 2.1.5. Договора, не позднее шести месяцев передать указанную квартиру Дольщику по акту приема-передачи, для последующей государственной регистрации права собственности Дольщика на данную квартиру в установленном законом порядке.

3. Права Сторон.

3.1. Дольщик имеет право:

3.1.1. Досрочно исполнить свои обязательства по оплате цены Договора.

3.1.2. Переуступить с согласия Застройщика право требования по настоящему Договору после уплаты всей цены Договора либо одновременно с переводом долга на нового Дольщика. Согласие считается полученным надлежащим образом, если оно оформлено отдельным письмом на бланке Застройщика или в договоре цессии (уступки права) после раздела «Подписи сторон» имеется запись о согласовании договора с Застройщиком с наличием подписи уполномоченного лица Застройщика с указанием даты ее совершения и скрепленная печатью Застройщика. Один экземпляр зарегистрированного договора уступки права подлежит передаче Застройщику.

3.1.3. Получать информацию о ходе проведения строительных работ путем направления в адрес Застройщика письменного запроса, ответ на который подлежит направлению Дольщику в течение 30 (тридцати) дней с даты получения этого запроса Застройщиком.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. При неисполнении Дольщиком своих обязательств по п.п. 2.1.1. – 2.1.5. Договора расторгнуть договор в соответствии с положениями ст.9 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» и заявить требование о взыскании неустойки и убытков в предусмотренном законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора порядке.

3.2.2. Принимать любые меры, гарантирующие финансовое обеспечение строительства Объекта.

3.2.3. Оставить в своей собственности нежилые помещения дома, не задействованные в процессе его технической эксплуатации, с правом дальнейшего распоряжения данными помещениями.

3.2.4. По своей инициативе произвести замену оконных заполнений (оконных блоков), изначально предусмотренных проектом, на другие, с внесением соответствующих изменений в проект.

3.2.5. С момента ввода Объекта в эксплуатацию передать его на обслуживание и содержание Управляющей компании путем заключения соответствующего временного договора с Управляющей компанией в целях обеспечения Объекта коммунальными услугами и его надлежащей эксплуатации до момента выбора Дольщиками способа управления многоквартирным домом.

3.2.6. Вносить изменения и дополнения в Объект долевого строительства в установленном законом порядке, выполнять корректировку проекта до ввода Объекта в эксплуатацию без дополнительного согласования с Дольщиком.

В установленном законом порядке продлить сроки строительства Объекта с внесением соответствующих изменений в разрешительную документацию.

3.2.7. Досрочно ввести Объект в эксплуатацию и досрочно передать Дольщику квартиру, указанную в п.1.4. настоящего Договора.

3.2.8. 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, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение предметом залога прямо предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Дольщик 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. Обстоятельства форс-мажора.

4.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), как то: стихийные бедствия, военные действия, забастовки, блокады, пожары, деминация, а также издание актов органов государственной власти и местного самоуправления (предприятий, учреждений, организаций), влияющих на выполнение обязательств Сторонами по настоящему Договору, выполнение этих обязательств соразмерно отодвигается на время действия указанных обстоятельств.

4.2. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны уведомляют друг друга в письменной форме со ссылкой на конкретные обстоятельства, делающие невозможным выполнение условий Договора, и документальным их подтверждением.

5. Ответственность Сторон.

5.1. Застройщик гарантирует, что право требования квартиры, указанной в п.1.4. Договора, не является предметом спора и свободно от претензий третьих лиц.

5.2. Настоящим договором Стороны признают, что просрочка завершения строительства по обстоятельствам, не зависящим от Застройщика, не может быть признана основанием ответственности Застройщика за нарушение обязательства по передаче квартиры, но при этом Дольщик вправе расторгнуть настоящий Договор и потребовать от Застройщика возврата фактически внесенных денежных средств. При этом в случае принятия органами местного самоуправления либо судом решения о приостановлении строительства Объекта или отзыва разрешения на строительство, Дольщику при расторжении договора возвращаются денежные средства в размере внесенного им вклада, без уплаты процентов.

5.3. В случае нарушения Дольщиком установленных Договором сроков оплаты он обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 0,1% (одна десятая процента) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 2.1.6. настоящего Договора, он обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 0,1% (одна десятая процента) от цены Договора за каждый день просрочки.

5.5. В случае неисполнения Дольщиком обязанности по согласованию уступки прав требования с Застройщиком, Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000,00 (пятьдесят тысяч) рублей.

Оплата неустоек и (или) штрафов производится Дольщиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика.

5.6. Неисполнение Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору предоставляет Застройщику право приостановить исполнение своих обязательств. При этом срок исполнения обязательств Застройщика увеличивается соразмерно периоду просрочки со стороны Дольщика.

5.7. Застройщик не будет нести ответственности за полное или частичное неисполнение любой из своих обязанностей, если неисполнение будет являться следствием принятия решений (постановлений, распоряжений и т.д.) органами государственной власти и управления различного уровня, а также принятия технических условий, регламентов и других подобных документов организациями, осуществляющими эксплуатацию инженерных сетей и коммуникаций, делающими невозможным исполнение Застройщиком своих обязательств по договору в установленный срок, поскольку такие решения могут повлиять на процесс надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по Договору.

6. Условия действия Договора.

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

7. Заключительные положения.

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и иного оборудования, входящего в состав такого Объекта, устанавливается в течение 5 лет с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – при условии надлежащей эксплуатации Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта, устанавливается в течение 3 лет с даты подписания первого передаточного акта Объекта долевого строительства – при условии надлежащей эксплуатации Объекта.

При нарушении правил эксплуатации, как со стороны эксплуатирующей организации, так и со стороны собственников жилья, Застройщик вправе снять Объект с гарантии в случае обнаружения нарушения правил его эксплуатации (в том числе, засорение вентиляционных каналов, канализации, несогласованные перепланировки, переоборудования и т.д.).

При выявлении каких-либо недостатков Дольщик обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику и управляющей компании, участие представителей которых в осмотре и актировании недостатков является обязательным.

7.2. При необоснованном отказе или уклонении Дольщика от приемки квартиры Застройщик вправе в установленном законом порядке составить односторонний акт, который будет иметь юридическую силу.

7.3. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих адресов, номеров телефонов и других реквизитов, имеющих значение для надлежащего исполнения договорных обязательств, в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента таких изменений. Направление сообщений по адресу, обозначенному Стороной в Договоре, является надлежащим извещением, при этом другая Сторона несет риск наступления возможных неблагоприятных последствий при несвоевременном извещении об изменении реквизитов.

7.4. Стороны настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества квартиры, имущественные права на которую возникают у Дольщика на основании настоящего Договора, ее соответствие проекту, техническим нормам и правилам – является получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, выданного в установленном законом порядке.

7.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде и подписываются обеими Сторонами.

7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон с обязательным составлением соглашения о расторжении, подлежащего государственной регистрации.

7.7. В случае смерти гражданина – Дольщика его права и обязанности по настоящему Договору переходят к его наследникам. Существующие на день открытия наследства Дольщика имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Дольщика. Наследники вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство после надлежащего уведомления Застройщика и предоставления последнему нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство.

7.8. 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».

7.9. 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.

7.10. Проектная декларация, сведения об изменении проектной декларации, информация о Застройщике, о проекте строительства, о разрешении на строительство размещены Застройщиком на сайте www.keramist33.ru. Дольщик 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.

7.11. В целях исполнения Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим Дольщик предоставляет и подтверждает свое согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, в том числе в целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика по передачи объекта долевого строительства Дольщику.

Настоящим Дольщик предоставляет право осуществлять все действия со своими персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение. Обработка персональных данных может быть произведена посредством включения персональных данных в электронные базы.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует бессрочно.

7.12. Во всем остальном, что не оговорено условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, в том числе, Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.13. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один - для регистрирующего органа.

8. Реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик: **ООО Завод «Керамист»**

Юридический адрес: 600028, г. Владимир, пр-т Строителей, 7Д

Адрес для корреспонденции: 600015, г. Владимир, ул. Мусоргского, д. 1А

ОГРН 1113327004856

ИНН 3327103680 КПП 332701001

р/с 40702810300990000255 в Орловском филиале ПАО АКБ «Связь-Банк»

к/с 30101810300000000740 БИК 045402740

тел. (4922) 42-05-62, 32-77-99 факс (4922) 32-67-91

Генеральный директор _____ Е.В. Перцова

Дольщик: _____