

# ДОГОВОР № \_\_-С/2

участия в долевом строительстве жилья

г. Владимир

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Новый мир плюс»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Перцова Василия Николаевича, действующего 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 долевом строительстве объекта **«Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, детским дошкольным учреждением. Многоквартирный жилой дом №2 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: г.Владимир, ул.Ставровская, д.7»** (далее именуемого - «Объект») на земельных участках с кадастровыми номерами: № 33:22:011286:874, № 33:22:011286:819, № 33:22:011286:824.

## 1. Предмет договора.

1.1. Дольщик участвует в долевом строительстве Объекта путем внесения денежных средств на строительство в размере своего долевого участия, на условиях настоящего Договора.

1.2. Застройщик участвует в долевом строительстве указанного Объекта путем осуществления комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства в размере своего долевого участия.

1.3. Застройщик осуществляет полномочия по вложению инвестиций в проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Объекта в соответствии с положениями настоящего Договора, а также иными договорами, заключенными в связи с данным строительством.

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 **0,1 %** 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);
- 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.

1.7. В квартире, право собственности на которую возникнет у Дольщика, будут отсутствовать:

- чистовая отделка стен и потолков (шпатлевка, рустовка, покраска, оклейка обоями и пр.), включая облицовку ванной комнаты, кухни и туалета;
- устройство чистовых полов;
- установка ванн, унитазов, моек, умывальников;
- установка встроенных шкафов, антресолей и пр.;
- установка дверных блоков (межкомнатных, кухонных, в ванную и санузел);
- установка плит;
- масляная окраска труб и радиаторов.

1.8. Стоимость работ по отделке квартиры, остеклению лоджий в цену Договора не включена.

Работы по чистовой отделке квартиры, комплектации ее плитami, сантехническими приборами, а также иным дополнительным или улучшенным оборудованием выполняются Дольщиком самостоятельно и за свой счет после ввода Объекта в эксплуатацию и приемки квартиры по акту приема-передачи. В случае внесения изменений в проект планировки квартиры по инициативе Дольщика последний на основании отдельно заключаемого соглашения с Застройщиком оплачивает стоимость работ по внесению изменений в проект и производству необходимых работ.

1.9. Работы по устройству застекленных лоджий могут быть выполнены до ввода дома в эксплуатацию на основании и на условиях дополнительного соглашения, заключаемого Сторонами настоящего Договора, за отдельную плату Дольщика.

1.10. Срок ввода Объекта в эксплуатацию определяется моментом получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию. Застройщик обеспечивает ввод Объекта в эксплуатацию **в IV 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 своей 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 \_\_\_\_\_ рублей.

В случае ввода Объекта в эксплуатацию ранее срока, указанного в п.1.10. 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. 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, и на основании отдельного соглашения возместить расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора.

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. Не производить самовольной перепланировки, переоборудования квартиры до получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и оформления квартиры в собственность Дольщика. 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, как до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщиком, так и после оформления права собственности на квартиру.

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

2.1.9. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Дольщика, он возмещает Застройщику затраты по страхованию гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по передаче жилого помещения Дольщику в соответствии с условиями настоящего Договора в размере страховой премии, уплаченной Застройщиком страховщику и подтвержденной документально.

### 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. Переуступить с письменного согласия Застройщика право требования по настоящему Договору после уплаты всей цены Договора либо одновременно с переводом долга на нового Дольщика и с передачей Застройщику зарегистрированного в установленном законом порядке договора уступки в 1 (одном) экземпляре.

3.1.2. Получать информацию о ходе проведения строительных работ путем направления в адрес Застройщика письменного запроса, ответ на который подлежит направлению Дольщику в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения этого запроса Застройщиком.

3.1.3. Досрочно оплатить стоимость приобретаемой по настоящему Договору квартиры.

### **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».

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

3.2.3. Оставить в своей собственности иные 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.

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 земельными участками, на которых строится Объект без согласия Дольщика, в том числе, осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить сооружения на земельных участках, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельных участков, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом, и частей земельных участков, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельных участков путем их межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение предметом залога прямо предусмотрено законодательством Российской Федерации.

## **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. Задержку Дольщиком оплаты по абз.2 п. 2.1.1. настоящего Договора на срок более 7 (семи) календарных дней без согласования с Застройщиком, Стороны договорились считать отказом Дольщика от исполнения Договора.

5.4. 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.

5.5. В случае ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора, связанных с просрочкой их исполнения, Дольщик обязан возместить Застройщику все расходы, возникшие у последнего в связи с таким ненадлежащим исполнением.

5.6. 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.

5.7. Все споры между Сторонами разрешаются путем переговоров, с обязательным соблюдением досудебного порядка урегулирования споров. При не достижении Сторонами согласия, споры передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **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, участие которого 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. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон с обязательным составлением соглашения о расторжении, подлежащего государственной регистрации.

7.6. 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.

7.7. 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 и страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Дольщику.

7.8. Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом строящегося Объекта недвижимости и будет подлежать уточнению до ввода Объекта в эксплуатацию на основании справки о присвоении адреса.

7.9. Земельные участки с кадастровыми номерами № 33:22:011286:874, № 33:22:011286:819 № 33:22:011286:824, указанные в преамбуле настоящего Договора, находятся в залоге у ООО «Ставр». Согласие залогодержателя на заключение договоров на долевое участие в строительстве объектов недвижимости на указанных земельных участках Застройщиком получено.

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

7.11. 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».

7.12. 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 «Новый мир плюс»**

Юридический адрес: 600005, г.Владимир, ул. Тракторная, д.48-А

Почтовый адрес: 600015, г.Владимир, а/я 19

ИНН 3328423475 КПП 332801001

р/с 40702810600260100751 в ПАО «МИнБанк» г. Москва

к/с 30101810300000000600 БИК 044525600

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

Генеральный директор \_\_\_\_\_ В.Н. Перцов

Дольщик: \_\_\_\_\_