

Договор № /ЗУ-1
участия в долевом строительстве

г. Владимир

2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Вереск» (ООО «Вереск»), в лице директора Визжалова А.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Застройщик", с одной стороны и , действующая от своего имени, 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».

1.1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.1.2.1. Разрешение на строительство объекта № 33-000-34-2018 от 07.06.2018 г. выданное Департаментом строительства и архитектуры администрации Владимирской области.

1.1.2.2. Договор № 2 субаренды земельных участков для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается, в том числе жилищное строительство от 24.05.2018 г., зарегистрирован 04.07.2018 г. в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области за номером 33:22:011100:1352-33/032/2018-4.

1.1.2.3. Договор № 2 о комплексном освоении территории, в рамках которого предусматривается, в том числе жилищное строительство от 24.05.2018 г.

1.1.2.4. Проектная декларация размещена в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства <http://наш.дом.рф>

1.2. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по строительному адресу: город Владимир, ул. Горького, д. 87., установлено относительно ориентира, расположенного в границах участков, ориентир здание учебно-лабораторного корпуса №1, почтовый адрес ориентира: МО г. Владимир (городской округ), кадастровый номер земельного участка 33:22:011100:1351 многоквартирный жилой дом с пристроенными помещениями, встроенный гараж-стоянка закрытого типа для легковых автомобилей со следующими характеристиками:

этажность: 18; общая площадь: 27745,5 м²; материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); материал перекрытий: монолитные железобетонные; класс энергоэффективности: С+; класс сейсмостойкости — 6 (шесть) баллов. Высота этажа -3,00 м. 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. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, указанном в приложении № 3 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.

1.5. Срок окончания строительства объекта 4 квартал 2022 года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – до 30 декабря 2023 г.

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. 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.

При этом Участник долевого строительства имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке.

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. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания 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 строящегося объекта, затраты на возврат полученных ранее займов / кредитов для строительства объекта 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 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:

- За квартиру № в сумме () рублей путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика оплачивается в месячный срок после государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области. Указанная в настоящем пункте сумма оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства.

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. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по отношению к общей проектной площади Объекта долевого строительства. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по отношению к общей проектной площади Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 3.2. настоящего Договора. Общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

3.6. Если общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше общей проектной площади Объекта долевого строительства, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщик.

3.7. Если общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства, то Цена Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между ценой, указанной в п. 3.2. настоящего Договора и рассчитанной исходя из общей площади Объекта долевого строительства согласно данным экспликации технического плана здания.

3.8. Указанные в разделе 3 настоящего договора денежные средства предоставляются Застройщику для финансирования строительства Объекта, указанного в п.1.2. настоящего договора. Цена договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату

услуг. Стоимость услуг Застройщика входит в общую сумму договора. При недостатке вложенных денежных средств, расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае, если по окончании строительства дома в соответствии с условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его вознаграждением за осуществление услуг Застройщика и остаются в его распоряжении. Вознаграждение Застройщика в соответствии с настоящим договором является составной частью цены Договора. Размер вознаграждения определяется по окончании строительства, в виде разницы между ценой договора и расходами на строительство данного объекта.

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

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 подписания акта приема-передачи. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

4.3. Стороны исходят из того, что свидетельством соответствия простроенного Объекта долевого строительства, проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное 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, для веранды — 1,0.

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. С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в соответствии с п.6.1.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства.

5.2.4. 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) в соответствии с п.2 ст. 333.18 НК РФ.

5.2.5. При принятии Объекта Участник долевого строительства обязан руководствоваться инструкцией по приемке квартиры участником долевого строительства и приложением № 1 к указанной инструкции (Приложение № 4 к настоящему договору), а также обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках.

5.2.6. Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации на замену входящего в предмет залога права собственности на земельный участок в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, отведенного для строительства Объекта, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в предмет залога будет входить право собственности на вновь образованный земельный участок, на котором будет расположен строящийся Объект.

5.2.7. С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в соответствии с п.6.1.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства.

6. Права сторон

6.1. Застройщик по настоящему договору имеет право:

- 6.1.1. Привлекать третьих лиц без согласования с Участником долевого строительства для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 6.1.2. Досрочно исполнить свои обязательства по настоящему Договору, письменно уведомив об этом Участника долевого строительства.
- 6.1.3. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на объект долевого строительства.
- 6.1.4. Расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ от 30.12.2004г., и действующим законодательством РФ. В том числе, в случае, если в соответствии с договором уплата цены должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течении двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течении более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст. ст. 5, 9 указанного Федерального закона.
- 6.1.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, при наличии сведений о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с ч.4 п.б ст. 8 214-ФЗ, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.
- 6.1.6. В случае необходимости Застройщик вправе до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта осуществлять процедуру межевания земельных участков, предоставленных для строительства, в том числе с формированием частей земельных участков, а также изменять состав предмета залога в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании согласия участника долевого строительства в соответствии с п. 5.2.6 настоящего договора.
- 6.1.7. Оставить в своей собственности иные нежилые помещения дома, не задействованные в процессе его технической эксплуатации, с правом дальнейшего распоряжения данными помещениями.
- 6.1.8. По своей инициативе вносить изменения в проект дома с внесением соответствующих изменений в проект без согласования соответствующих изменений с Участником долевого строительства, в объеме предусмотренном Законом.
- 6.1.9. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие Застройщику пользоваться и распоряжаться земельным участком, на котором строится Объект, в том числе, осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном

участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельных участков, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом, и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, менять право обладание земельным участком (выкуп в собственность).

6.2. Участник долевого строительства по настоящему договору имеет право:

6.2.1. Досрочно оплатить стоимость Объекта долевого строительства по цене, согласно раздела 3 настоящего Договора;

6.2.2. По письменному требованию, получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства;

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

6.2.4. Участник долевого строительства вправе знакомится с проектной документацией в период строительства объекта долевого строительства, предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.2.5. Переуступить право требования по настоящему Договору после уплаты всей цены Договора с уведомлением Застройщика либо одновременно с переводом долга на нового Дольщика с согласия Застройщика.

Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается после уведомления Застройщика с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства, уступивший права требование по настоящему договору другому лицу, обязан передать ему документы и сведения, имеющие значение для осуществления перехода прав требования, а именно передать Застройщику зарегистрированный в установленном законом порядке договор уступки в 1 (одном) экземпляре в течение трех дней с момента его регистрации.

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

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

6.2.8. Расторгнуть Договор согласно действующему законодательству.

7. Ответственность сторон

7.1. 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).

7.2. 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.

7.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

7.4. 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.

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

7.6. 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» залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство:

1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и (или) договором;

2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

Также в обеспечение исполнения обязательств Застройщик осуществляет оплату обязательных отчислений (взносов) Застройщика в «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

7.7. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по вине Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения, сумму фактически понесенных последним расходов связанных с государственной регистрацией Договора.

7.8. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору в соответствии с п. 2 ст. 6 214-ФЗ.97.10. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа

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

8. Прочие условия

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

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

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

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. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку Застройщиком персональных данных, относящихся к отношениям долевого строительства и вытекающих из настоящего договора. Участник долевого строительства предоставляет согласие на осуществление действий в отношении своих персональных данных, которые необходимы для достижения указанных в настоящем договоре целей, включая (без ограничения) сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам для осуществления действий по обмену информацией, обезличивание, блокирование персональных данных, а также осуществление любых иных действий, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства проинформирован, что обработка персональных данных производится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации как не автоматизированным, так и автоматизированным способами.

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 соглашений, которые является неотъемлемой частью настоящего договора и **подлежат государственной регистрации.**
- 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. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, с четырьмя приложениями, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для органа государственной регистрации, один экземпляр-Застройщику, один экземпляр Участнику Долевого строительства.
- 9.5. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к договору возлагаются на Участника долевого строительства.
- 9.6. 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.
- 9.7. 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
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Вереск» (ООО «Вереск») г. Владимир, Большой проезд, дом 15-А ИНН/КПП 3302006580/332701001 р/счет 40702810700080001647 в ФИЛИАЛЕ ПРИВОЛЖСКОГО ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Нижний Новгород к/счет 30101810300000000881 БИК 042282881 Директор</p> <p>_____ Визжалов А.В.</p>	

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№/ЗУ-1 от 2021 г.
Квартира №

Застройщик ООО «Вереск»

Директор _____ Визжалов А.В.

Участник долевого строительства _____

Экспликация помещений квартиры №

№ п/п	Наименование помещения	площадь (кв. м.)
1	Холл-жилая	
2	Кухня	
3	Ванная	
4	Лоджия	(коэф. 0,5)
	ИТОГО:	кв.м

Застройщик ООО «Вереск»

Директор _____ Визжалов А.В.

Участник долевого строительства _____

ПЕРЕЧЕНЬ

выполняемых работ в квартире

1. Перегородки между помещениями в квартире не возводятся, за исключением перегородок, отделяющих кухню, санузел и ванную комнату.
 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, 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.
 8. 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
 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.
 12. Выполняется остекление лоджии согласно проекту.
- Работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности, в том числе возведение межкомнатных перегородок, выполняются Участником долевого строительства самостоятельно.

Застройщик ООО «Вереск»

Директор _____ Визжалов А.В.

Участник долевого строительства _____

Инструкция по приемке квартиры участником долевого строительства.

При приемке квартиры участник долевого строительства должен руководствоваться договором долевого участия в строительстве и приложениями к нему, действующими Строительными номами и правилами, и техническими регламентами, а также Приложением №1 к настоящей инструкции.

Действия участника долевого строительства при приемке квартиры:

1. Согласовать с Отделом Недвижимости ООО «Монострой» дату и время осмотра квартиры.
2. Получить в отделе недвижимости бланки акта осмотра квартиры.
3. Осмотр квартиры производить с участием сотрудника Отдела Недвижимости ООО «Монострой», прораба и представителя заказчика ООО «Монострой».
4. По результатам осмотра заполнить и подписать акт осмотра квартиры в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон.
5. Один экземпляр передать в офис ООО «Монострой», расположенный по адресу: ул. Суздальский проспект, д. 13 для регистрации.
6. При отсутствии замечаний по качеству квартиры участнику долевого строительства подписать в течение 7 дней с момента осмотра акт приема-передачи квартиры.
7. В случае наличия в квартире несущественных недостатков, которые не препятствуют ее нормальной эксплуатации (проведение отделочных работ), участник долевого строительства обязан подписать акт прием-передачи Квартиры.
8. Подписание участником долевого строительства акта приема-передачи квартиры не освобождает Застройщика от обязанности устранения выявленных недостатков, а также от гарантийных обязательств, предусмотренных договором долевого участия в строительстве и действующим законодательством.
9. После устранения недостатков стороны подписывают акт, подтверждающих их устранение.
10. При выявлении в квартире недостатков, препятствующих началу выполнения отделочных работ, застройщик в течение 5 дней с момента предоставления акта осмотра определяет срок их устранения.
11. Участник долевого строительства, получив уведомление от Застройщика об устранении выявленных недостатков, обязуется в согласованное время совместно с представителями ООО «Монострой» осмотреть квартиру и подписать соответствующий акт об устранении недостатков.
12. В течение трех дней с момента подписания акта об устранении недостатков явиться в Отдел Недвижимости ООО «Монострой» для подписания акт приема-передачи квартиры.
13. При необоснованном отказе участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи квартиры по истечении 7 дней после ее осмотра, Застройщик составляет односторонний акт приема-передачи квартиры и высылает его участнику долевого строительства. С момента отправления одностороннего акта на участника долевого строительства возлагается обязанность по оплате за техническое обслуживание квартиры, при этом риск случайный гибели объекта долевого строительства также признается перешедшим к участнику долевого строительства.

Застройщик ООО «Вереск»

Директор _____ Визжалов А.В.

Участник долевого строительства _____

Приложение №1 к Инструкции
по приемке квартиры участником долевого строительства

Критерии определения существенных и несущественных недостатков:

- Согласно п. 1. Ст. 7 ФЗ «О долевом участии в строительстве» Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

- В соответствии с п. 2 ст. 475 ГК РФ к существенным недостаткам относятся: неустранимые недостатки, недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и другие подобные недостатки

- Согласно Закона "О защите прав потребителей" к существенным может быть отнесен недостаток, который делает "невозможным или недопустимым использование товара в соответствии с его целевым назначением". Одним из вариантов "невозможности и недопустимости" является такой недостаток, который делает его использование по назначению опасным для жизни и здоровья граждан.

С учетом вышеизложенного, иные недостатки в квартире не являются существенными и не могут препятствовать приемке квартиры по акту приема-передачи и начала выполнения в ней отделочных работ, так как являются устранимыми в разумный срок и на них распространяется гарантийный срок, предусмотренный Законом «О долевом участии в строительстве».

Застройщик ООО «Вереск»

Директор _____ Визжалов А.В.

Участник долевого строительства _____

ГАРАНТИЙНЫЕ СРОКИ

к договору №__/ЗУ-3 участия в долевом строительстве от _____ г.

1. В соответствии с п. 4.2 к договору №__/ЗУ-3 от _____ г. участия в долевом строительстве срок гарантии на квартиру составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства (в соответствии с №214-ФЗ ст. 7 п.п. 5)

2. На технологическое и инженерное оборудование (лифтовая система и сопутствующие сегменты оборудования, котельные, подстанции, мусоропроводы, пропускные системы, системы жилищно-коммунального хозяйства, вентиляционные шахты и оборудования, и отопительная система) гарантия устанавливается - 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта. (в соответствии с №214-ФЗ ст. 7 п.п. 5.1)

3. Оконные блоки, балконные рамы – срок гарантии 1 (один) год со дня подписания первого передаточного акта. (в соответствии с №214-ФЗ ст. 7 п.п. 5.1)

4. Установка оконных блоков, балконных рам - срок гарантии 1 (один) год со дня подписания первого передаточного акта. (в соответствии с №214-ФЗ ст. 7 п.п. 5.1)

5. Фурнитура оконных блоков, балконных рам (откосы, подоконники, ручки и д.р.) – срок гарантии 6 месяцев со дня подписания первого передаточного акта. (в соответствии с №214-ФЗ ст. 7 п.п. 5.1)

6. Радиаторы - срок гарантии 1 (один) год со дня подписания первого передаточного акта. (в соответствии с №214-ФЗ ст. 7 п.п. 5.1)

7. Входная дверь - срок гарантии 1 (один) год со дня подписания первого передаточного акта. (в соответствии с №214-ФЗ ст. 7 п.п. 5.1)

8. Установка входной двери - срок гарантии 1 (один) год со дня подписания первого передаточного акта. (в соответствии с №214-ФЗ ст. 7 п.п. 5.1)

9. Полотенцесушитель - срок гарантии 1 (один) год со дня подписания первого передаточного акта. (в соответствии с №214-ФЗ ст. 7 п.п. 5.1)

10. Запорная арматура на холодное и горячее водоснабжение - срок гарантии 1 (один) год со дня подписания первого передаточного акта. (в соответствии с №214-ФЗ ст. 7 п.п. 5.1)

11. Приборы учета (счетчики горячей и холодной воды, электроэнергии) – согласно гарантийному сроку производителя.

ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА ПРЕКРАЩАЮТСЯ В СЛУЧАЕ:

1. Проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада дома;

2. Проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;

3. Ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем, коммуникаций и оборудования;

4. 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.

5. Естественный износ, а также ухудшением эксплуатационных параметров по причине завершения расчетного периода применения.

6. Поломка оборудования или конструктивных элементов, которые во время сдачи объекта были приняты без оформления претензии по акту приема-передачи, или повреждены самим пользователем (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

7. Нарушение правил эксплуатации, монтажа или применения сантехнического оборудования и бытовых устройств.

8. Аварийные случаи, которые связаны с отопительной, канализационной, вентиляционной, газовой, водосточной и другими системами, которые появились по причине действий жильцов.

9. Проведение пользователями жилого помещения строительных, монтажных и других работ по изменению фасада дома.

10. Ненадлежащего обслуживания и эксплуатации квартиры, в том числе инженерных систем, коммуникаций и оборудования входящих в состав квартиры.

11. В случае не заключения пользователями жилого помещения договора на обслуживание с эксплуатирующими органами в течение 6 (шести) месяцев с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

12. В случае нарушения либо неисполнения пользователями жилого помещения правил указанных в инструкции по эксплуатации жилых помещений и содержанию общего имущества, а также соблюдения санитарных, технических и других норм содержания жилого дома и придомовой территории.

ООО «Вереск» директор _____ Визжалов А.В.

Участник долевого строительства _____