

**ДОГОВОР № 125/  
на участие в долевом строительстве объекта недвижимости.**

г. Владимир, РФ

«21» мая 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Владавторесурс»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Управляющего – индивидуального предпринимателя Андреева Алексея Александровича, действующего на основании Устава, договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО Специализированный застройщик «Владавторесурс» Управляющему - индивидуальному предпринимателю от 19 декабря 2018 года и документов, разрешающих строительство, с одной стороны, и

именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

- 1.1. Застройщик принимает Участника долевого строительства в долевое строительство многоквартирного жилого дома со встроенным детским садом на 48 мест, встроенными помещениями общественного назначения, подземным паркингом по адресу: Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), город Владимир, ул. Верхняя Дуброва, дом 40 на земельном участке с кадастровым номером 33:22:011281:55 и обязуется передать Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта причитающуюся ему долю в виде квартиры (далее – квартира) на условиях настоящего договора, отвечающую следующим требованиям:

| Тип квартиры | Общая площадь квартиры, в том числе площадь холодных помещений с учётом коэффициента согласно п. 2.3. настоящего Договора, исходя из которой Стороны производят расчёты. | Общая площадь квартиры без учёта холодных помещений. | Жилая площадь/ площадь кухни | Наличие лоджии/балкона              | Этаж | Проектный номер |
|--------------|--|--|------------------------------|-------------------------------------|------|-----------------|
| 2-комн.      | 54,7 кв.м  | 51,5 кв.м  | 29,9 кв.м/<br>10,7 кв.м      | Лоджия<br>S=3,4 кв.м<br>S=3,0 кв.м. | 12   | 404             |

Объем приведенной площади квартиры отражен в настоящем договоре в соответствии с данными, указанными в проектной документации, в связи с чем носит ориентировочный характер и будет подлежать корректировке по результатам проведения кадастровых работ на объекте капитального строительства.

Застройщик гарантирует, что указанная доля в виде квартиры не находится в залоге, не обременена никакими обязательствами, свободна для продажи.

- 1.2. Участник долевого строительства передает денежные средства на строительство Объекта на условиях участия в долевом строительстве по настоящему договору с целью приобретения после завершения строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию причитающейся ему доли в виде квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего договора.
- 1.3. **Срок передачи квартиры участнику долевого строительства осуществляется Застройщиком в течение 2 квартала 2023 года**, при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.
- 1.4. 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.

Застройщик

Участник долевого строительства 1

- 1.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.
- 1.6. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом 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 РФ», законодательством РФ о защите прав потребителей».
- 1.7. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
- 1.7.1. Действие настоящего Договора прекращается взаимным исполнением обязательств с момента подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры. Право собственности участника долевого строительства на объект подлежит обязательной государственной регистрации.
- 1.8. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода объекта в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участником долевого строительства объекта долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода объекта в эксплуатацию.
- 1.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.
- 1.10. По окончании строительства Объекта общее имущество (определяется жилищным законодательством РФ) передается Участнику долевого строительства 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 Долящику квартиры.
- 1.11. Застройщик приобретает право собственности на все остальные квартиры и иные помещения дома, которые не являются объектом долевого участия 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 Участником долевого строительства.
- 1.12. **Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация, сведения об изменении проектной декларации, информация о Застройщике, о проекте строительства, о разрешении на строительство размещены Застройщиком на сайте **владавторесурс.рф** Участник долевого строительства 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.
- 1.13. **Объект – многоквартирный жилой дом со встроенным детским садом на 48мест, встроенными помещениями общественного назначения, подземным паркингом**  
Характеристики Объекта:  
Вид: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и д.р.), семнадцатизэтажный шестиподъездный жилой дом;  
Назначение: здание жилое общего назначения;  
Общая площадь многоквартирного дома: 32161,5 кв.м.;  
строительный объем здания – 125045,0 куб.м.;  
общая площадь квартир – 23347,4 кв.м.;  
общая площадь детского сада- 207,8 кв.м;  
общая площадь офисов-704,2 кв.м;  
площадь застройки – 2433,6 кв.м.;  
Материалы наружных стен - газосиликатные блоки, фасадный утеплитель с последующей отделкой  
материал каркаса:- монолитный железобетон  
Класс энергоэффективности – В;  
Класс сейсмостойкости – 6 (шесть) баллов.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.

- 2.1. Ориентировочная стоимость квартиры на момент заключения Договора составляет **1 914 500 (Один миллион девятьсот сорок четыре тысячи пятьсот)** рублей.
- 2.1.1. Стоимость Договора будет уточняться по окончании строительства в соответствии с п. 2.2. и п. 2.7. Договора. Окончательный расчёт между сторонами производится в момент подписания акта приёма-передачи квартиры.
- 2.2. Стоимость 1 кв.м. на дату заключения настоящего Договора составляет **35 000 (Тридцать пять тысяч)** рублей.
- 2.2.1. При 100% оплате общей площади квартиры в соответствии с п. 1.1., стоимость 1 кв. метра квартиры фиксируется.
- 2.3. Цена одного квадратного метра площади лоджии составляет 1/2 цены одного квадратного метра общей площади квартиры, площади балкона составляет 1/3 цены одного квадратного метра общей площади квартиры, рассчитанной от стоимости квадратного метра в соответствии с п.2.2. настоящего договора.
- 2.4. В стоимость одного квадратного метра входят работы по:
- возведению коробки Объекта с межкомнатными и межквартирными перегородками, кровлей, отделкой фасадов и мест общего пользования, благоустройством территории, инженерными сетями и общедомовым оборудованием, установка входной в квартиру и подъезд дверей, чистовая отделка мест общего пользования, монтаж лифтов в заводской комплектации.
  - монтажу холодного и горячего водоснабжения только в части монтажа стояков и установкой счетчиков, канализационных стояков с установкой фасонных частей (крестовин или тройников) с заглушками; стояков отопления с установкой радиаторов.
  - газоснабжение – в части монтажа стояков.
  - монтажу электроразводки - до распределительного щита учета в квартире без внутренней электроразводки по помещению.
  - монтажу оконных блоков (без подоконных досок и откосов) по контуру наружных стен.
  - слаботочным системам (телефонизация, радио и телевидение) выполняются на оконечное устройство без ввода в квартиру.

Отказ Участника долевого строительства от вышеперечисленных работ с целью выполнения их самостоятельно не допускается.

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

Работы по чистовой отделке квартиры (штукатурные работы, стяжки под устройство полов), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах, комплектация квартиры плитками, сантехническими приборами, а также иным дополнительным или улучшенным оборудованием, могут быть выполнены Застройщиком на основании и на условиях дополнительного соглашения за отдельную плату, либо выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет после ввода Объекта в эксплуатацию, после проведения необходимых взаиморасчетов и приемки квартиры по акту приёма-передачи.

Работы по перепланировке квартиры во время строительства не допускаются. В случае внесения изменений в проект планировки квартиры по инициативе Участника долевого строительства при полном согласовании нового проекта Застройщиком и проектной организацией, Участник долевого строительства на основании отдельно заключаемого соглашения с Застройщиком оплачивает стоимость работ по внесению изменений в проект и производство необходимых работ.

2.5. Участник долевого строительства оплачивает стоимость своей квартиры путем перечисления на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

| Взнос | Стоимость за 1 кв.м.                        | Размер взноса  | Срок оплаты взноса   |
|-------|---|--|--|
| 1.    | <b>35 000 (Тридцать пять тысяч)</b> рублей  | <b>1 723 050 (Один миллион семьсот двадцать три тысячи пятьдесят)</b> рублей | В течение трех рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора. |
| 2.    | <b>35 000 (Тридцать пять тысяч)</b> рублей. | <b>32 000 (Тридцать две тысячи)</b> рублей.                                  | До «20» августа 2019 года.   |
| 3.    | <b>35 000 (Тридцать пять тысяч)</b> рублей. | <b>32 000 (Тридцать две тысячи)</b> рублей.                                  | До «20» ноября 2019 года.  |
| 4.    | <b>35 000 (Тридцать пять тысяч)</b> рублей. | <b>32 000 (Тридцать две тысячи)</b> рублей.                                  | До «20» февраля 2020 года.   |
| 5.    | <b>35 000 (Тридцать пять тысяч)</b> рублей. | <b>32 000 (Тридцать две тысячи)</b> рублей.                                  | До «20» мая 2020 года.   |
| 6.    | <b>35 000 (Тридцать пять тысяч)</b> рублей. | <b>32 000 (Тридцать две тысячи)</b> рублей.                                  | До «20» августа 2020 года.   |

|    |                                      |   |                           |
|----|--------------------------------------|---|---------------------------|
| 7. | 35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей. | 31 450 (Тридцать одна тысяча четыреста пятьдесят) рублей. | До «20» ноября 2020 года. |
|----|--------------------------------------|---|---------------------------|

2.6. Указанные в разделе 2 настоящего договора денежные средства предоставляются Застройщику для финансирования строительства Объекта, указанного в п.1.1 настоящего договора. Цена договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 5% от стоимости настоящего договора. Стоимость услуг Застройщика входит в общую сумму договора. 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. Размер вознаграждения определяется по окончании строительства, в виде разницы между ценой договора и расходами на строительство данного объекта.

2.7. По результатам проведения кадастровых работ уполномоченными органами и уточнению общей площади квартиры, Стороны при подписании акта приемки-передачи квартиры производят взаиморасчеты, исходя из площади квартиры по данным кадастрового учета, площади лоджии/балкона в соответствии с п. 2.3. настоящего Договора и цены за квадратный метр, сложившейся по п. 2.2. настоящего Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема имущества многоквартирного дома для расчетов не принимаются.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

#### **3.1. Застройщик по настоящему договору обязуется:**

3.1.1. защищать интересы Участника долевого строительства при заключении договоров подряда и иных договоров, связанных со строительством Объекта;

3.1.2. направить Участнику сообщение/уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче в соответствии с Законом N 214-ФЗ. Участник обязан приступить к принятию Объекта в срок, указанный в сообщении.

3.1.3. В срок, указанный в п. 1.3. настоящего договора, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению платежей согласно раздела 2 настоящего договора, передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи квартиру, в соответствии с условиями настоящего Договора. Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании нотариальной доверенности. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям помещений, передача указанного имущества по акту не производится.

3.1.4. после ввода дома в эксплуатацию Застройщик передаёт содержание дома на управление Управляющей компании (УК) путём заключения соответствующего Договора с Управляющей компанией для обеспечения объекта долевого строительства коммунальными услугами и другими необходимыми услугами для эксплуатации Объекта долевого строительства до момента выбора Участниками долевого строительства иного способа управления многоквартирным домом либо избрания органами местного самоуправления управляющей организации для управления многоквартирным домом путем открытого конкурса;

3.1.5. Во время действия гарантийного срока Застройщик осуществляет гарантийный надзор. При нарушении правил эксплуатации как со стороны эксплуатирующей организации, так и со стороны собственников жилья, Застройщик имеет право снять Объект с гарантии в случае систематического нарушения правил его эксплуатации, при этом Застройщик направляет в адрес ТСЖ или эксплуатирующей/управляющей организации уведомление о снятии Объекта (или отдельных видов работ, на которые установлены свои гарантийные сроки) с гарантии с приложением актов нарушения правил эксплуатации. Нарушениями считаются: засорение вентиляционных каналов и канализации как по вине эксплуатирующей организации, так и собственника отдельно взятой квартиры, перепланировки, произведенные собственниками помещений не в соответствии с действующим законодательством, любые другие незаконные изменения. При серьезном нарушении правил эксплуатации Объекта Застройщик имеет право снять Объект с гарантии с момента обнаружения нарушения или в случае не заключения ТСЖ или обслуживающей организацией договора на обслуживание с эксплуатирующими организациями в течение шести месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

3.1.6. в случае, если строительство и передача объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный в п. 1.3. настоящего договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление с Дополнительным соглашением об изменении сроков по договору.

3.1.7. 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

**Застройщик**

**Участник долевого строительства 4**

действующим законодательством на дату заключения настоящего договора как процент от согласованной сторонами цены договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

3.1.8. 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 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.

### **3.2. Участник долевого строительства по настоящему договору обязуется:**

3.2.1. обеспечить своевременную и в 100% объеме оплату своей квартиры в соответствии с разделом 2 настоящего Договора. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере установленном действующим законодательством РФ на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки;

3.2.2. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений.

3.2.3. в срок, указанный в уведомлении от Застройщика, принять квартиру по акту приема – передачи;

3.2.4. Зарегистрировать право собственности в установленном законом порядке, нести расходы по государственной регистрации Договора на участие в долевом строительстве в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе нести расходы по регистрации права собственности и изготовлению технической документации, необходимой для регистрации права собственности;

3.2.5. С момента подписания Акта приема-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.3.1.8. настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением и иные услуги по содержанию Объекта и Многоквартирного дома, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.6. до приемки квартиры по акту приема-передачи без письменного согласия на то Застройщика не производить ее перепланировку, эксплуатацию, заселение и работы по доведению квартиры до состояния пригодного для проживания, в том числе не проводить в Доме и в квартире любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания). Перепланировка и/или переустройство производится при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте.

3.2.7. нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора, Договоров на новых участников долевого строительства и при уступки прав третьим лицам.

3.2.8. Бремя содержания дома у Участника долевого строительства возникает с момента подписания акта приемки-передачи объекта долевого участия в строительстве. В срок, указанный в уведомлении от Застройщика, о вводе в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, Участник долевого строительства обязан подписать акт приемки – передачи квартиры, заключить соответствующий Договор с Управляющей компанией для обеспечения объекта долевого строительства коммунальными услугами и другими необходимыми услугами для эксплуатации Объекта долевого строительства до момента выбора Участниками долевого строительства иного способа управления многоквартирным домом либо избрания органами местного самоуправления управляющей организации для управления многоквартирным домом путем открытого конкурса;

3.2.9. В случае, если с момента приемки Объекта Участником по передаточному акту до момента оформления права собственности Участника на Объект оплату услуг осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационными организациями, пропорционально приобретенной доле в Многоквартирном доме.

3.2.10. При принятии Объекта Участник 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.

3.2.11. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, он возмещает Застройщику в полном объеме затраты застройщику уплаченного взноса в компенсационный фонд.

3.2.12. Участник долевого строительства согласен на раздел земельного участка, на котором расположен объект долевого строительства в строительстве которого Участник долевого строительства принимает участие и на осуществление необходимых кадастровых работ, выполненных на основании утвержденного надлежащим образом проекта межевания территории в границах данного участка и государственного кадастрового учета вновь образуемых земельных участков и внесение изменений в земельно-правовые документы.

3.2.13. **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.

#### **4. ПРАВА СТОРОН.**

##### ***4.1. Застройщик по настоящему договору имеет право:***

- 4.1.1. привлекать третьих лиц без согласования с Участником долевого строительства для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 4.1.2. досрочно исполнить свои обязательства по настоящему Договору, письменно уведомив об этом Участника долевого строительства.
- 4.1.3. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на объект долевого строительства.
- 4.1.4. 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.
- 4.1.5. 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 по письменному согласованию с Участником долевого строительства 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».
- 4.1.6. Оставить в своей собственности иные нежилые помещения дома, не задействованные в процессе его технической эксплуатации, с правом дальнейшего распоряжения данными помещениями по своему усмотрению.
- 4.1.7. По своей инициативе вносить изменения в проект дома с внесением соответствующих изменений в проект без согласования соответствующих изменений с Участником долевого строительства.
- 4.1.8. 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.

#### **4.2. Участник долевого строительства по настоящему договору имеет право:**

4.2.1. досрочно оплатить свою долю по цене, согласно раздела 2 настоящего Договора;

4.2.2. увеличить свой вклад по согласованию с Застройщиком, с соответствующим увеличением размера предоставляемой квартиры;

4.2.3. по письменному требованию, получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства;

4.2.4. 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.

4.2.5. 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. Застройщик в праве не исполнять обязательства до предоставления ему доказательств Участником долевого строительства о переходе прав требования к другому лицу. 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.

4.2.6. 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).

4.2.7. 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.

4.2.8. Расторгнуть Договор согласно действующего законодательства.

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

5.1. Ответственность Сторон по настоящему договору регулируется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом 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 РФ», законодательством РФ о защите прав потребителей».

5.3. 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.

5.4. По вопросам, не урегулированным настоящим договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

5.5. Участник долевого строительства не имеет права выполнять реконструкцию, переоборудование, перепланировку, вносить какие-либо изменения в проект планировки Объекта без разрешения и согласования Застройщика до передачи Объекта по акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта.

5.6. В случае осуществления Участником какой-либо перепланировки и переоборудования Объекта до передачи Объекта Участнику по передаточному акту, а также осуществления производства электромонтажных работ до момента передачи объекта долевого строительства Участнику по акту приемки-передачи, Участник по требованию Застройщика уплачивает Застройщику штраф в размере 10 % (десяти процентов) от цены Договора, а также возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта в первоначальное состояние.

5.7. 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

**Застройщик**

**Участник долевого строительства 7**

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 неавтоматизированным, так и автоматизированным способами.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

6.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.2. Если Застройщик предпримет все зависящие от него действия по получению со стороны компетентных органов необходимых подписей и согласований, т.е. документы будут переданы на согласование (подписание), но согласование не будет получено в установленные сроки, срок исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору отодвигается на количество дней, прошедших с момента подачи документов на согласование, до получения Застройщиком согласованных (подписанных) документов.

## **7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР).**

7.1. Ни одна из сторон не будет нести ответственности за полное или частичное неисполнение любой из своих обязанностей, если неисполнение будет являться следствием таких обстоятельств, как наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, а также война или военные действия, введение чрезвычайного положения либо иных ограничений уполномоченными органами РФ, народные волнения, террористические акты и иные события чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

Ни одна из сторон не будет нести ответственности за полное или частичное неисполнение любой из своих обязанностей, если неисполнение будет являться следствием принятия решений (постановлений, распоряжений и т.п.) органами государственной власти и/или управления, как федерального уровня, так и уровня субъекта федерации, органами местного самоуправления, а также принятие технических условий, регламентов и других подобных документов организациями, осуществляющими эксплуатацию инженерных сетей и коммуникаций, делающими невозможным исполнение сторонами своих обязательств по договору в установленные сроки, поскольку такие технические условия, указания, регламенты и другие подобные решения могут влиять на процесс исполнения сторонами обязательств по договору в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

7.2. При наступлении указанных в п. 7.1. обстоятельств сторона должна без промедления, но не позднее десяти календарных дней с момента их наступления, известить о них в письменном виде другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также по возможности оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по настоящему договору. При прекращении указанных обстоятельств, сторона незамедлительно уведомляет об этом в письменном виде другую сторону и сообщает срок, с которого сторона возобновляет выполнение своих обязательств по настоящему договору. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает стороны ссылаться на любое вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

8.1. Настоящий договор оформляется в 3-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один для Застройщика, два для Участника долевого строительства, один из которых передается в регистрирующий орган.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору согласовываются сторонами в письменной форме и оформляются в виде приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

8.4. Застройщик обязуется своевременно уведомить Участника об изменении своего юридического и/или почтового адреса, а Участник – Застройщика – об изменении своих паспортных данных, места регистрации, фактического места жительства. При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу, посылаются заказным письмом по адресам, указанным в Договоре, и считаются доставленными, а адресат – надлежащим образом уведомленным, хотя бы адресат по этому адресу (адресам) более не находился (не проживал).

8.5. Стороны настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества квартиры, имущественные права на которую возникают у Участника долевого строительства на основании настоящего Договора, ее соответствие проекту, техническим нормам и правилам - является получение

**Застройщик**

**Участник долевого строительства 8**



Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, утвержденное в установленном порядке.

8.6. Все возможные споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения, расторжения настоящего Договора будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон имеет право обратиться в суд.

### **9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.**

| <i>Реквизиты Застройщика:</i>   | <i>Реквизиты Участника долевого строительства:</i> |
|---|--|
| <b>ООО Специализированный застройщик<br/>«ВЛАДАВТОРЕСУРС»</b><br><br>Юридический адрес: 600001, г. Владимир,<br>ул. Разина, д.4а, подъезд 1, офис 13<br>ОГРН 1143327003500<br>ИНН 3327122570 КПП 332701001<br>р/с 40702810902000062505<br>Ярославский филиал ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"<br>к/с 30101810300000000760<br>БИК 047888760 |  |
| Управляющий – индивидуальный предприниматель<br><br>_____ <b>А.А. Андреев</b>   | _____<br><br>тел.                                  |