

ДОГОВОР № __/Н
участия в долевом строительстве

г.Владимир

«» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «СитиСтрой» (ООО «СитиСтрой»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Другова Игоря Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Ф.И.О., именуемая в дальнейшем «**Дольщик**», действующая от своего имени и в собственных интересах, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многokвартирный жилой дом со встроенным предприятием общественного питания и подземным паркингом** (далее – «**жилой дом**»), расположенный по адресу земельного участка по местоположению (строительному адресу): **обл. Владимирская, город Владимир, ул. Никитская** (строительный адрес может быть уточнен (изменен) в ходе строительства) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Дольщику жилое помещение (далее – «**Квартира**») на условиях настоящего договора со следующими характеристиками:

Тип квартиры	Общая приведенная площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м	Секция	Этаж	Проектный номер	Площадь лоджии (с применением понижающего коэфф. 0,5) кв.м.

Общая приведенная площадь квартиры состоит из суммы общей площади квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Площади, тип и номер квартиры отражены в настоящем договоре в соответствии с данными, указанными в проектной документации, в связи с чем носят ориентировочный характер и могут подлежать корректировке после проведения технической инвентаризации Дома.

Объект строительства, в котором расположена Квартира, имеет следующие проектные характеристики: назначение - жилое, общая площадь – 13630,59 кв. м, материал наружных стен - бескаркасный со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие), материал поэтажных перекрытий - сборно-монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – А, класс сейсмостойкости - район работ не является сейсмоопасным (сейсмичность менее 6 баллов).

- 1.2. Срок окончания строительства Дома (получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) – 22.07.2021 года.
1.3. Застройщик гарантирует наличие у него разрешительной документации, необходимой для осуществления строительства Дома, в том документы, подтверждающие права собственности на земельный участок, разрешения на строительство и заключение Департамента строительства и архитектуры Администрации Владимирской области № ДСА-09-11-13 от 28.06.2017 г.
1.4. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства по настоящему Договору является исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».
1.5. Проектная декларация застройщика размещена в единой информационной системе жилищного строительства.
1.6. Застройщик гарантирует, что Квартира, а также Права требования на получение ее в собственность на дату заключения договора участия в долевом строительстве не обременены какими-либо правами третьих лиц.

2. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.

- 2.1. Цена настоящего договора определяется в соответствии с положениями пунктов 2.2. – 2.8. настоящего договора.
2.2. Цена одного квадратного метра общей приведенной площади квартиры составляет _____ (_____) рублей.
2.3. При заключении договора его цена определяется как произведение цены одного квадратного метра (п.2.2. Договора) на приведенную проектную площадь квартиры. Ориентировочная цена договора составляет _____ (_____) рублей **00 копеек.**

Права требования на получение Квартиры в собственность возникают у Дольщика с момента полного исполнения ими денежных обязательств по оплате стоимости квартиры в соответствии с п.2.6. настоящего договора (с учетом пунктов 2.2. – 2.8.), а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством РФ.

- 2.4. Указанная в п.2.3. настоящего договора цена включает в себя денежные средства на возмещение затрат по выполнению 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 и положениями п.3.1.3 и приложения № ____ к настоящему договору, а также денежных средств на оплату услуг застройщика.
2.5. Денежные средства, уплаченные Дольщиком в размере, не превышающем 15 (пятнадцать) процентов от ориентировочной цены договора, указанной в пункте 2.3. Договора, расходуются застройщиком по своему усмотрению в счет оплаты услуг застройщика.

- 2.6. Дольщик оплачивает указанную в п.2.3. настоящего договора цену путем внесения денежных средств перечислением на расчетный (специальный) счет Застройщика в срок до _____.
- 2.7. После заключения договора цена договора может быть изменена по соглашению сторон, в случае, предусмотренном в ст.451 ГК РФ, в случае, предусмотренном в п.п. 2.7. настоящего договора, а также в случае перезаключения договора участия в долевом строительстве в отношении иной квартиры в соответствии с п.4.2.1. настоящего договора.

2.8. Окончательная цена договора будет определена по окончании строительства по результатам технической инвентаризации Квартиры по фактической площади квартиры.

Если по результатам технической инвентаризации общая приведенная площадь квартиры окажется больше проектной, Дольщик обязан произвести доплату в размере стоимости 1 кв.м. площади умноженной на разницу между фактической и проектной площадями квартиры.

Если по результатам технической инвентаризации общая приведенная площадь Квартиры окажется меньше проектной площади квартиры, Застройщик обязан возратить Дольщику разницу между фактически внесенными им денежными средствами и окончательной ценой договора.

Доплата осуществляется Дольщиком в течение десяти рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами передаточного акта.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Застройщик по настоящему договору обязуется:

3.1.1. Защищать интересы Дольщика при заключении договоров подряда и иных договоров, связанных со строительством Дома;

3.1.2. Предоставлять Дольщику по его требованию информацию, касающуюся хода и состояния строительства Дома;

3.1.3. Начать передачу квартиры Дольщику с 22.07.2021 г. и завершить передачу не позднее 22.11.2021 г. В случае получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию в срок, ранее предусмотренного п.1.2. настоящего договора, допускается досрочная передача квартиры. Квартира подлежит передаче при условии выполнения Дольщиком своих обязательств по внесению всех платежей по настоящему договору в техническом состоянии, установленном в Приложении № ____ к настоящему договору.

3.1.4. Квартира передается Дольщику по окончании строительства в следующем порядке:

- Застройщик направляет Дольщику сообщение о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче; сообщение направляется по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Дольщика, указанному в разделе 8 Договора, или вручается Дольщику лично под расписку;
- Дольщик осматривает Квартиру в указанный в сообщении срок;
- Стороны подписывают акт приема-передачи Квартиры не позднее месяца с момента направления сообщения;
- в случае установления несоответствия Квартиры условиям договора и иным обязательным требованиям, стороны составляют Смотровую справку, в которой могут установить срок (не более месяца) для устранения недостатков, при этом срок подписания акта приема-передачи Квартиры, указанный в предыдущем абзаце, увеличивается на данный срок; при повторной приемке Дольщик вправе сослаться только на те недостатки, которые были указаны в Смотровой справке;
- в случае необоснованного уклонения Дольщика от приемки квартиры Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче квартиры в порядке ч. 6.ст. 8 Федерального закона 214-ФЗ;
- с момента подписания документа о передаче квартиры к Дольщику переходит риск случайной гибели / повреждения квартиры, а также обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.
- дополнительно, Застройщик вправе уведомить Дольщика о завершении строительства Объекта и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить его о необходимости принятия объекта и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте <http://www.city-stroy33.ru>

3.1.5. предоставить Дольщику все необходимые документы на Квартиру для оформления права собственности на нее не позднее срока, указанного в пунктах 1.2 и 3.1.3.

3.1.6. Передать Дольщику инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.1.7. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Квартиры, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пеню) в размере, предусмотренную действующим законодательством РФ.

3.2. Дольщик по настоящему договору обязуется:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме оплатить Квартиру;

3.2.2. принять Квартиру в техническом состоянии, определенном в п. 3.1.3, и в порядке и в сроки, определенные в п.3.1.4 настоящего договора;

3.2.3. до приемки квартиры по акту приема-передачи не производить ее эксплуатацию, заселение и работы по доведению квартиры до состояния, пригодного для проживания;

3.2.4. оплачивать коммунальные услуги с момента подписания акта приема-передачи Квартиры. При передаче Квартиры показания приборов учета воды, электроэнергии указываются в акте приема-передачи; газа указываются в акте приема-передачи;

4. ПРАВА СТОРОН.

4.1. Застройщик по настоящему договору имеет право:

4.1.1. отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора в случае нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца подряд;

4.1.2. привлекать третьих лиц без согласования с Дольщиком для выполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.1.3. расходовать полученные по настоящему договору денежные средства целевым образом, в порядке, установленном законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

4.2. Дольщик по настоящему договору имеет право:

4.2.1. при наличии «свободных» квартир перезаключить договор участия в долевом строительстве в отношении иной квартиры либо нежилого помещения в Доме или ином объекте, возводимом Застройщиком; условия нового договора определяются сторонами дополнительно;

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

4.2.3. Дольщик вправе, по согласованию с Застройщиком, уступить свои права и обязанности по договору третьему лицу при условии безоговорочного принятия последним всех условий и обязательств по настоящему договору до момента подписания акта о приеме-передаче Квартиры. Уступка прав оформляется трехсторонним договором уступки прав требований и перевода долга.

В противном случае Застройщик не несет никаких обязательств перед третьими лицами (цессионариями).

4.2.4. Дольщик вправе требовать от Застройщика расторжения Договора в одностороннем порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

4.2.5. Стороны вправе расторгнуть Договор по соглашению сторон. Такое расторжение оформляется письменным соглашением. Возврат выплаченных к моменту расторжения денежных средств производится Застройщиком в течение пяти банковских дней с момента внесения новым дольщиком (заклучившим договор долевого участия в отношении квартиры, указанной в п.1.1. настоящего договора) денежных средств в достаточном размере, но в любом случае не позднее 22.07.2021 года.

4.2.6. В случае расторжения Договора участия в долевом строительстве по любой причине вернуть денежные средства Дольщику (собственные и кредитные) путем перечисления их на текущий счет Дольщика в Банке.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. В случае нарушения сторонами условий настоящего договора они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством России, а также предусмотренную в настоящем договоре.

5.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки 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 Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику 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.

5.3. Дольщику категорически запрещается проводить самостоятельно или с привлечением третьих лиц какие-либо работы по переустройству электротехнического и сантехнического оборудования, другие работы в квартире до получения ее по акту приема-передачи. В случае, если такой факт будет установлен, Дольщик обязан за свой счет произвести работы по приведению квартиры в первоначальное состояние в согласованный с Застройщиком срок.

5.4. Все возможные споры и разногласия, возникающие между сторонами в ходе исполнения, расторжения настоящего договора подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции.

5.5. В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Выявление недостатков квартиры, не связанных с несоответствием квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры.

5.6. Датой выполнения Дольщиком своих обязательств по внесению денежных средств, считается дата внесения денежных средств соответственно Застройщику на расчетный (специальный счет), либо в кредитную организацию. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Дольщику в случаях, предусмотренных настоящим Договором, является дата списания денежных средств с расчетного (специального) счета Застройщика. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Дольщик заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства.

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 договором.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору согласовываются сторонами в письменной форме и оформляются в виде приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

7.2. Настоящий договор оформляется на _____ страницах (в том числе ____ приложения) в _____ подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один для Застройщика, _____ для Дольщика, один в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области.

7.3. 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.

7.4. «Застройщик» вправе с целью определения части земельного участка, занятого «Домом» и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества без согласия «Дольщика» осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, разделением и объединением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение предметом залога прямо предусмотрено законодательством Российской Федерации.

«Дольщик» дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30 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», 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 «Дома», в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в предмет залога будет входить право собственности вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка, на котором будет расположен строящийся «Дом».

7.5. Подпись Дольщика или лица, действующего от имени Дольщика, в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку Обществом с ограниченной ответственностью «СитиСтрой», в том числе передачу в обслуживающую и ресурсоснабжающие организации его (Дольщика или его представителя) персональных данных, а именно фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес; домашний, рабочий, мобильный телефоны, паспортные данные, а также иных персональных данных, предоставленных в указанных ниже целях, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, блокирование, уничтожение персональных данных, для целей заключения и исполнения настоящего Договора, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативно-правовых актов. Обработка персональных данных осуществляется как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств.

Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес ООО «СитиСтрой» по следующему адресу: 600005, г. Владимир, ул. Северная, д. 63-Б, офис 7. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 (пяти) лет с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

7.6. В соответствии п. 1 ст. 18 ФЗ «О рекламе» Дольщик дает согласие на обработку персональных данных (фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, номер мобильного телефона) для рассылки смс - информирования.

Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес ООО «СитиСтрой» по следующему адресу: 600005, г. Владимир, ул. Северная, д. 63-Б, офис 7.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью «СитиСтрой»

600005, г. Владимир, ул. Северная, д. 63-Б, офис 7
ИНН 3328009680, КПП 332801001, ОГРН 1153328005313
р/с 40702810500080001601 в Ф-ЛЕ ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»,
к/с 30101810300000000881, БИК 042282881
тел.: (4922) 53-09-12, 53-09-16, факс 53-05-87

Генеральный директор

И.Ю. Другов

«Дольщик»:

РЕКВИЗИТЫ

И.О.Ф.

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве
№ ____/Н от «__» _____ 20__ года

План __-комнатной квартиры № __,

расположенной в Многоквартирном жилом доме со встроенным предприятием общественного питания и подземным паркингом по местоположению: обл. Владимирская, город Владимир, ул. Никитская

Характеристики объекта:

Секция- __

Этаж - __

Жилая площадь __б кв.м

Общая площадь __кв.м

Общая приведенная площадь ____ кв.м

**«Застройщик»
Генеральный директор
ООО «СитиСтрой»**

**«Дольщик»
Согласовано:**

_____ **И.Ю. Другов**

_____ **И.О.Ф.**

Перечень работ, выполняемых Застройщиком в Многоквартирном жилом доме со встроенным предприятием общественного питания и подземным паркингом по местоположению: обл. Владимирская, город Владимир, ул. Никитская

1. Общестроительные работы:

- в полном объеме возводится коробка здания с межкомнатными перегородками;
- конструкция кровли;
- отделка фасадов;
- благоустройство и озеленение придомовой территории;
- строительство инженерных сетей.

2. Санитарно – технические работы и оборудование:

- выполняется монтаж стояков с отводами, вентилями без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники, ванны, унитаза. Отводы оканчиваются заглушками;
- выполняется монтаж стояков канализации с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов, без подключения сантехприборов;
- выполняется устройство системы отопления с установкой индивидуального котла отопления, радиаторов и вентиляции в объеме проекта. Монтаж холодного водоснабжения только в части монтажа стояков с отводами и установкой поквартирных водосчетчиков, горячее водоснабжение обеспечивается работой индивидуальных газовых котлов.

3. Лифтовое оборудование:

- выполняется монтаж и наладка лифтового оборудования в объеме проекта.

4. Электротехнические работы:

- устройство электротехнической разводки (согласно проекту с установкой приборов защиты и учета), с установкой оконечных устройств (выключателей, розеток).

5. Отделочные работы:

- выполняется штукатурка кирпичных стен и перегородок, за исключением дверных и оконных откосов;
- выполняется установка входной двери: полотно двери – пустотелое, дверь оборудуется замком и ручками);
- выполняется установка пластиковых оконных блоков (без подоконной доски откосов);
- выполняется стяжка полов, в сантехнических помещениях выполняется только устройство гидроизоляции (без стяжки);
- выполняются отделочные работы в объеме проекта по лестничным клеткам, лифтовым холлам и рекреациям по этажам, вестибюлям и лифтовым холлам 1-го этажа жилой части, техподпольям, подвалам, шахтам лифтов, приемкам и помещениям машинных отделений лифтов, помещениям электрощитовых, ОДС, пультовых и прочим спецпомещениям.

6. Слаботочные системы:

- выполняется устройство слаботочных систем (телефонизация, телевидение, радио, ОДС) в объеме проекта без ввода в квартиру;
- устройство пожарной системы.

7. Объект долевого строительства передается участнику долевого строительства без выполнения следующих работ:

- без приобретения и установки дверных блоков межкомнатных, кухонных, в ванной, в санузел (кроме входной двери);
- без чистовой отделки (шпатлевка, рустовка, покраска, приобретения и оклейки обоями);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводов в санузле и кухне;
- без настила всех видов полов;
- без малярных работ;
- без газовой плиты.

«Застройщик»
Генеральный директор
ООО «СитиСтрой»

«Дольщик»
Согласовано:

_____ И.Ю. Другов

_____ И.О.Ф.