

# ДОГОВОР №

## УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Владимир

Дата \_\_\_\_\_

Общество с ограниченной ответственностью «Гарант», юридический адрес: г. Владимир, Перекопский городок, д. 6А, офис 7, ИНН/КПП 3327135386/332701001, ОГРН 1163328069343, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора **Андраника Грачиковича Григоряна**, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке площадью 2000 кв. м., с кадастровым номером № 33:05:170701:1150, расположенном по адресу: **г. Владимир, пос. Заключьменский, ул. Зеленая, Многоквартирный жилой дом г. Владимир, пос. Заключьменский – 4-х этажный многоквартирный жилой дом, общей площадью 1605,2 кв.м.,** наружные стены и поэтажные перекрытия - железобетонные, класс энергоэффективности и сейсмостойкости удовлетворяют требованиям по Владимирской области, (именуемый в дальнейшем «**Жилой дом**»), и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома; срок сдачи строящегося объекта - 2 (второй) квартал 2019 года; срок передачи участнику Объекта долевого строительства - в течение 2(двух) месяцев от даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию; передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, цену, и принять в собственность Объект долевого строительства по передаточному акту.

1.2. Застройщик осуществляет застройку земельного участка, принадлежащего ему на праве договора аренды № 1

1.3. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком на основании:

- разрешения на строительство № 33-RU33301000-306-2016 от «25» ноября 2016 г, выданного Управлением капитального строительства администрации города Владимира.

- проектной декларации, представленной в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: [www.жк-заключьменский.рф](http://www.жк-заключьменский.рф) Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт того, что он лично ознакомлен с полным содержанием проектной декларации и изменений к ней, размещенных Застройщиком до заключения настоящего Договора.

1.5. Объектом долевого строительства является \_-комнатная квартира с условным обозначением № \_\_\_ на \_ этаже, именуемая в дальнейшем «**Квартира**». Общая площадь Квартиры определяется согласно проекта и предварительно составляет \_\_\_\_\_ кв. м., жилой площадью \_\_\_\_\_ а также общедомовое техническое подвальное помещение в осях 1-8, «Д»-«Е».

В стоимость квартиры входят: возведение коробки Объекта с межкомнатными и межквартирными перегородками, кровлей, отделкой фасадов и мест общего пользования, благоустройством территории, инженерными сетями, установка входной в квартиру и подъезд дверей, двухконтурный турбированный котел, разводка системы отопления и водоснабжения, электроразводка по квартире, монтаж оконных блоков, подоконных досок и откосов, штукатурка стен и стяжка пола.

Окончательные площадь и номер Объекта долевого строительства определяются после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и будут указаны в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

- Схема расположения Объекта долевого строительства (Квартиры) на этаже и планировка обозначены в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также всех дополнительных соглашений к нему стороны несут совместно в размерах, установленных действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, включая изготовление технического и кадастрового паспортов, оплату государственной пошлины, производятся за счет Участника долевого строительства. Оформление, подготовка и сбор документов, необходимых для выполнения вышеуказанных действий, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, кроме документации, предоставление которой законодательству является обязанностью Застройщика.

## 2. Цена договора

2.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство Объекта и на оплату услуг Застройщика) составляет \_\_\_\_\_  
Цена Договора является величиной фиксированной и изменению не подлежит, независимо от возможного удорожания стоимости строительства, за исключением случаев, предусмотренных п.2.2. настоящего Договора.

2.2. Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ Цена Договора должна быть выплачена Участником долевого строительства в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные Договором. Цена Договора подлежит уплате после государственной регистрации указанного Договора.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств, в полном объеме на расчетный счет или в кассу Застройщика. При этом расходы по безналичному перечислению (взнос) вышеуказанных денежных средств на расчетный счет Застройщика, несет Участник долевого строительства в полном объеме.

2.3. Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства Застройщику с использованием собственных средств.

2.3.1 Оплата Участником долевого строительства Застройщику Цены договора, указанной в п. 2.1. Договора, производится следующим образом:

2.3.2 Денежная сумма в размере составляет \_\_\_\_\_  
оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств, в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области на расчетный счет или в кассу Застройщика.

## 3. Гарантии качества

3.1. Застройщик обязуется:

- осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства;

- обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам и требованиям технического и градостроительного регламента проектной документации.

3.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточного акта Объекта долевого строительства, при условии, что Участник долевого строительства не будет в течение данного срока самовольно производить перепланировку помещений, изменение внутренних схем тепло-водо-электроснабжения, систем пожаротушения, воздухоотводов и вентиляции. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## 4. Права и обязанности сторон

#### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

4.1.2. Представлять интересы Участника долевого строительства в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства Жилого дома (до подписания Акта приема-передачи).

4.1.3. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительного-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся Жилым домом.

4.1.4. Контролировать качество работ, указанных в пункте 4.1.3 Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Жилого дома, и осуществлять приемку выполненных работ.

4.1.5. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

4.1.6. 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 срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента получения. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.7. Застраховать действующий договор долевого строительства за счет собственных средств.

#### **4.2. Участник долевого строительства обязуется:**

4.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 2 Договора.

4.2.2. В течение 10 (десяти) - календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 1.6. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), принять Объект долевого строительства, обозначенный в пункте 1.5 Договора и в «Техническое описание Объекта долевого строительства (Квартиры)» по Акту приема-передачи.

Приемка Объекта долевого строительства может быть осуществлена по акту приема-передачи, либо по документу, подтверждающему передачу Объекта с составлением дополнительного перечня недостатков, наличие которых не препятствует эксплуатации Объекта по назначению. Застройщик обязуется устранить указанные недостатки в разумный срок.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный срок, а также при условии не составления им Акта о недостатках выполненных строительных работ, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

4.2.3. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, возведением внутриквартирных перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания). В случае нарушения Участником долевого строительства настоящего пункта Застройщик не несет ответственности за задержку сдачи Объекта по Акту законченного строительством Жилого дома, а также Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 20% от цены договора.

4.2.4. После подписания Акта приема-передачи, за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.5. С момента ввода в эксплуатацию Жилого дома, нести бремя содержания Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Жилого дома) и придомовой территории, пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

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

4.2.7. Участник долевого строительства имеет право в течение гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

## 5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом 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 и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей, 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.

Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

5.3. 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 обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

5.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

При наступлении форс-мажорных обстоятельств, Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств, в трехдневный срок.

5.5. Сторона, виновная в неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств, предусмотренных настоящим Договором, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6. Все споры по исполнению настоящего Договора подлежат рассмотрению в судебном порядке. Соблюдение претензионного порядка обязательно. Срок ответа на претензию – в течение 30 дней с момента ее получения.

## 6. Прочие условия

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

6.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

6.3. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

## 7. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

7.2. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

При этом все изменения Договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента регистрации.

7.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области, по одному экземпляру выдается каждой из Сторон.

**Содержание настоящего Договора его участниками прочитано.**

**Реквизиты и подписи сторон:**

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Гарант»,**

Юридический адрес: 600021, г. Владимир,

Перекопский городок, д.6А, офис 7

Почтовый адрес: 600021, г. Владимир, Перекопский

городок, д.6А, офис 7

ИНН 3327135386,

КПП 332701001,

ОГРН 1163328069343,

Р/с 40702810302000060796

ЯРОСЛАВСКИЙ Ф-Л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»

Г.ЯРОСЛАВЛЬ

к/с30101810300000000760,

БИК 047888760

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

Ген.директор ООО «Гарант»

\_\_\_\_\_ А.Г.Григорян

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_

к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_ от \_\_\_\_\_

Схема расположения и планировка Объекта долевого строительства (Квартиры) с обозначением № \_\_\_ на \_\_\_ этаже Жилого дома по адресу: г. Владимир, пос. Заключьменский, ул. Зеленая.

