

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве
№ ____/К

город Владимир

« ____ » _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Орбита» (ООО «Орбита»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Другова Игоря Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», действующий от своего лица и в собственных интересах, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многоэтажный жилой дом со встроенным магазином продовольственных товаров на пересечении ул. Красноармейской с Помпешским переулком в г. Владимире** (далее - «**жилой дом**»), расположенный по адресу земельного участка по местоположению (строительному адресу): **Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, ул. Красноармейская, д. 37, д. 39, пер. Помпешский, д. 4, д. 6** (строительный адрес может быть уточнен (изменен) в ходе строительства) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Дольщику в собственность следующий объект долевого строительства – **жилое помещение:**

№ п/п	№ объекта долевого строительства	этаж	кол-во комнат	Сведения о площади объекта долевого строительства, кв.м.		
				общая площадь (с учетом площади лоджий с коэф.0,5 и/или балконов с коэф. 0,3), кв.м.	в том числе площадь лоджий с коэффициентом 0,5, кв.м	в том числе площадь балконов с коэффициентом 0,3, кв.м
1.						

(далее - «**объект долевого строительства**», «**квартира**»), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

1.2. Характеристики объекта долевого строительства определяются проектом, а также копией проектного поэтажного плана и экспликациями (*Приложение № ____*), прилагаемыми к настоящему договору и являющимися его неотъемлемой частью.

При исполнении настоящего договора стороны допускают расхождение проектной общей площади объекта долевого строительства с фактическими данными по результатам технической инвентаризации после завершения строительства жилого дома и принимают данные технической инвентаризации.

Стороны также допускают изменение нумерации объекта долевого строительства, что не является основанием для внесения изменений в настоящий договор, а уточняется сторонами при подписании Передаточного акта.

1.3. Строительство жилого дома осуществляется на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство многоквартирного 10-этажного жилого дома на пересечении ул. Красноармейской и Помпешского переулка, общая площадь: 5405 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, ул. Красноармейская, д. 37, д. 39, пер. Помпешский, д. 4, д. 6, кадастровый (или условный) номер: 33:22:011417:477, принадлежащем Застройщику на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права № 172434 от 13.08.2015 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 33-33/001-33/001/013/2015-4378/2, на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: автодорога, автомобильный транспорт (открытая автостоянка до 500 машиномест), общая площадь: 666 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, ул. Красноармейская, д. 37, д. 39, пер. Помпешский, д. 4, д. 6, кадастровый (или условный) номер: 33:22:011417:478, принадлежащем Застройщику на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права № 043618 от 19.10.2015 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации 33-33/001-33/001/013/2015-4379/1.

1.4. Строительство жилого дома будет осуществляться в соответствии с проектом, разработанным ГУП ВО ГПИ «Владимиргражданпроект» (далее – «проект»).

1.5. Проектная декларация от 27.10.2015 г. Проектная декларация не подлежит обязательному опубликованию.

1.6. Разрешение на строительство № 33-RU33301000-279-2015 выдано Управлением капитального строительства администрации города Владимира 21.10.2015 года.

1.7. Срок строительства дома в соответствии с разрешением на строительство – до 02 декабря 2018 г. Возможно досрочное завершение строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

1.8. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-11881/2015 от 07.12.2015 г., заключенный с ООО «Региональная страховая компания».

2. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства

2.1. Застройщик обязан передать Дольщику объект долевого строительства в течение 90 (Девяносто) дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

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 срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком, осуществляется по подписываемым сторонами передаточному акту.

2.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи объекта долевого строительства сообщает Дольщику о завершении строительства (создания) жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных пунктом 2.5 настоящего договора.

Дольщик обязан приступить к принятию объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

2.5. При уклонении Дольщика от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 2.4 настоящего договора срок или при отказе Дольщика от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения в соответствии с пунктом 2.4 настоящего договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

2.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами передаточного акта.

2.7. Объект долевого строительства передается Дольщику без выполнения отделочных работ. Работы, подлежащие выполнению в объекте долевого строительства (квартире) Застройщиком, приборы и оборудование, устанавливаемые Застройщиком, указаны в Перечне (Приложение № ___), являющемся неотъемлемой частью настоящего договора, если иное не будет предусмотрено дополнительным соглашением сторон. Дольщик самостоятельно и за свой счет выполняет в объекте долевого строительства (квартире) отделочные работы и устанавливает приборы и оборудование, не отнесенные в Перечне к обязанностям Застройщика.

2.8. Риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренных настоящей статьёй передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2.9. С момента получения объекта долевого строительства по передаточному акту, одностороннему акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства Дольщик за свой счет несет все расходы по содержанию и обслуживанию объекта долевого строительства и мест общего пользования жилого дома, в том числе расходы по оплате электроэнергии, газа, жилищно-коммунальных и других услуг.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) объекта долевого строительства по настоящему договору, составляет _____ (_____) рублей, в данную стоимость не входит остекление лоджий.

3.2. Цена настоящего договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

Денежные средства, оплачиваемые Дольщиком по настоящему договору, являются целевыми и подлежат расходованию только на строительство жилого дома.

3.3. Уплата цены договора производится Дольщиком в течение _____ путем перечисления денежных средств на расчетный счет, либо внесением наличных денежных средств в кассу.

3.4. Цена договора определена сторонами по общей площади объекта долевого строительства (включая площадь лоджий с коэффициентом 0,5), установленной настоящим договором согласно проекту, действующему на момент подписания договора, и в дальнейшем изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором и/или законом.

3.5. Расходы, необходимые для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, изменений и/или дополнений в него, а так же права собственности на объект долевого строительства, возлагаются на Дольщика.

4. Гарантии качества

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику объект долевого строительства, качество и состояние которого соответствует условиям настоящего договора.

4.2. 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 передачи объекта долевого строительства Дольщику по передаточному акту.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5. Уступка прав требований и перевод долга

5.1. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Уступка права требования и/или перевод долга по настоящему договору допускаются только с письменного согласия Застройщика.

5.3. О произошедшей уступке права требования Дольщик извещает письменно Застройщика не позднее 10 (Десять) дней с момента государственной регистрации соответствующего договора уступки.

6. Заключительные положения

6.1. При изменении или расторжении настоящего договора и во всем ином, что не урегулировано настоящим договором стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Дольщик обязуется письменно извещать Застройщика обо всех изменениях своих реквизитов не позднее 10 (Десять) календарных дней с момента такого изменения с предоставлением Застройщику подтверждающих документов.

6.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.4. Договор составлен на __ () страницах с приложениями на __ () страницах в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (один) экземпляр – Застройщику, _____ - Дольщику, 1 (один) - для регистрирующего органа.

7. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью «Орбита»

600005, г. Владимир, ул. Северная, д. 63-б, офис 7,
ОГРН 1123327001940, ИНН 3327110173, КПП 332801001,
р/с 40702810224410000708 в Филиале № 3652 Банка ВТБ (ПАО) Г.
ВОРОНЕЖ, к/с 30101810545250000855, БИК 042007855
тел.: (4922) 53-09-12, 53-09-16, факс 53-05-87, e-mail:
stroim33@mail.ru

Директор

И.Ю. Другов

«Дольщик»:

РЕКВИЗИТЫ

ПЛАН и ЭКСПЛИКАЦИЯ

объекта долевого строительства (квартиры № _____)
многоэтажный жилой дом со встроенным магазином продовольственных товаров на пересечении ул.
Красноармейской с Помпецким переулком в г. Владимире

«Застройщик»
Директор ООО «Орбита»

«Дольщик»
Согласовано:

ПЕРЕЧЕНЬ

выполняемых работ и устанавливаемых приборов и оборудования в объектах долевого строительства (квартирах) многоэтажного жилого дома со встроенным магазином продовольственных товаров на пересечении ул. Красноармейской с Помпецким переулком в г. Владимире

Объект долевого строительства передается Дольщику без выполнения отделочных работ. Работы, подлежащие выполнению в объекте долевого строительства (квартире) Застройщиком, приборы и оборудование, устанавливаемые Застройщиком, указаны в настоящем Перечне:

1. Общестроительные работы.

Застройщик не выполняет штукатурку кирпичных стен и кирпичных перегородок.

Выполнение стяжки полов в помещениях квартир Застройщиком не производится, за исключением квартир 1-х этажей и квартир, расположенных в первом подъезде.

В сантехнических помещениях Застройщик выполняет только устройство гидроизоляции (без стяжки).

Застройщик устанавливает входную дверь в квартирах первого подъезда, во 2.3.4 подъездах Застройщик устанавливает только тамбурные двери. Межкомнатные двери в квартире устанавливает Дольщик сам и за свой счет.

Застройщик выполняет установку окон и балконных дверей из профиля ПВХ, с установкой оконных откосов и подоконной доски из ПВХ, остекление лоджий выполняется Застройщиком за счет средств Дольщика на основании заключенного дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2. Санитарно-технические работы и оборудование

2.1. Холодное и горячее водоснабжение

Застройщик выполняет только монтаж стояков с отводами, поквартирными счетчиками, вентилями без выполнения внутренних разводок (до приборов учета). Работы по устройству трубных разводок для подключения сантехнических приборов выполняются Дольщиком.

2.2. Фекальная канализация

Застройщик выполняет только стояки канализации с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками, без выполнения трубных разводок, без установки и подключения сантехнических приборов.

2.3. Система отопления

Система отопления выполняется Застройщиком в объеме проектной документации.

3. Электромонтажные работы и оборудование

Электромонтажные работы выполняются Застройщиком в объеме проектной документации с установкой приборов учета, с установкой оконечных устройств (розеток и выключателей).

Застройщик монтирует систему пожарной сигнализации в объеме проектной документации.

Газовая плита, соединительный шланг, счетчик приобретается и устанавливается Дольщиком самостоятельно и за свой счет.

Дольщики квартир последнего этажа предоставляют Застройщику газовые плиты, соединительные шланги, газовый счетчик до ввода дома в эксплуатацию, а также устанавливают межкомнатную дверь в кухню самостоятельно и за свой счет.

4. Слаботочные системы.

Слаботочные системы (радио, телефонизация, телевидение, ОДС) выполняются в объеме проектной документации на оконечное устройство без ввода в квартиру. Пожарная система ППА и ДУ выполняется в объеме проектной документации.

5. Лифтовое оборудование.

Монтаж и наладка лифтового оборудования выполняется в объеме проектной документации.

«Застройщик»
Директор ООО «Орбита»

«Дольщик»
Согласовано:

И.Ю. Другов