

Договор № ____/ЗУ1
участия в долевом строительстве

г. Владимир

____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Вереск» (ООО «Вереск»), в лице директора Визжалова А.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Застройщик", с одной стороны и _____, действующего _____, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Правовое обоснование договора

1.1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

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

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

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

1.1.2.4. Размещение информации о строительстве и проектной декларации на сайте veresk33.ru.

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

количество этажей: 18; общая площадь: 27745,5 м²; материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); материал перекрытий: монолитные железобетонные; класс энергоэффективности: С+; класс сейсмостойкости — 6 (шесть) баллов. Высота этажа -3,00 м. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства

обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

1.3. Объектом долевого строительства является:

- _____комнатная квартира, расположенная на ___ этаже, общей площадью по проекту _____кв.м., квартира № ____.

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

Характеристики квартиры определяются проектом, а также копией проектного поэтажного плана (приложение № 1) и экспликацией (приложение № 2), которые прилагаются к настоящему договору и являются его неотъемлемой частью.

1.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, указанном в приложении № 3 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.

1.5. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в 4 квартале 2021 г. и передать квартиру Участнику долевого строительства на основании акта приема-передачи в течение 9 (девяти) месяцев с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.6. Застройщик имеет право досрочно исполнить свои обязательства по настоящему договору.

1.7. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства отсутствие прав третьих лиц на данный Объект долевого строительства.

2. Срок и порядок передачи объекта

2.1. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 10 дней с момента получения от Застройщика извещения о необходимости его принятия при условии полной оплаты стоимости квартиры.

2.2. В случае, если строительство (создание) жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного в договоре срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Настоящим договором Стороны признают, что просрочка сроков завершения строительства, указанных в п. 1.5. настоящего договора, по обстоятельствам, не зависящим от Застройщика, не может быть признана основанием ответственности Застройщика за нарушение обязательства по передаче Объекта долевого строительства, но при этом Участник долевого строительства имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке и потребовать от Застройщика возврата фактически внесенных денежных средств.

2.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

2.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера общей площади подлежащего передаче Объекта долевого строительства на стоимость 1 кв. м. общей площади подлежащего передаче Объекта долевого строительства, который включает в себя выполнение работ по возведению коробки здания, подключению дома к инженерным сетям, общедомовому инженерному оборудованию, выполнению благоустройства прилегающей территории, внутренней отделке и инженерному оборудованию помещений дома в соответствии с проектной документацией, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика, в том числе затраты на рекламу строящихся объектов, затраты на возврат полученных ранее займов / кредитов при условии, что указанные займы / кредиты были израсходованы на цели строительства. Экономия, полученная при реализации инвестиционного проекта по строительству объекта, является доходом Застройщика.

3.2. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, складывается из стоимости 1 кв. м. общей площади жилья. На момент заключения договора стоимость 1 кв. м. общей площади _____комнатной квартиры № _____ составляет _____ (_____тысяч) рублей. Ориентировочная стоимость _____ кв.м. квартиры № _____ составляет _____ (_____) рублей

3.3. Финансирование долевого строительства по настоящему договору осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

- За квартиру № _____ в сумме _____ (_____) рублей путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо другими способами по соглашению сторон в день государственной регистрации настоящего договора в органе обязательной государственной регистрации;

3.4. При оплате менее 100% общей площади квартиры в определенные п. 3.3. настоящего договора сроки, фиксируется стоимость оплачиваемых квадратных метров общей площади квартиры. На неоплаченные квадратные метры применяется корректирующий коэффициент увеличения стоимости 1 кв.м. общей площади квартиры в размере 1,5 % в месяц, начиная со второго месяца с момента регистрации настоящего договора.

3.5. Фактическая площадь квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации (БТИ), включая площадь балконов (0,3) и лоджий с коэффициентом 0,5 и может отличаться от проектной.

В случае превышения фактического размера площади Объекта по отношению к проектной площади, Участник долевого строительства производит доплату разницы между стоимостью фактической общей площади Объекта и стоимостью проектной площади, за вычетом стоимости 1 кв.м. , по цене существующей на день последнего платежа.

В случае, уменьшения фактической площади Объекта по отношению к проектной, Участнику долевого строительства возвращается сумма разницы между стоимостью фактической площади и стоимостью проектной площади, за вычетом стоимости 1 кв.м., по цене, существующей на момент последнего платежа.

Оплата сумм производится в течение 60 рабочих дней с момента определения фактической общей площади объекта.

3.6. Разница в площади до 1 кв.м. не влияет на сумму договора.

3.7. Указанные в разделе 3 настоящего договора денежные средства предоставляются Застройщику для финансирования строительства Объекта, указанного в п.1.2. настоящего договора. Цена договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 5% от стоимости настоящего договора. Стоимость услуг Застройщика входит в общую сумму договора. При недостатке вложенных денежных средств, расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае, если по окончании строительства дома в соответствии с условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его вознаграждением за осуществление услуг Застройщика и остаются в его распоряжении. Вознаграждение Застройщика в соответствии с настоящим договором является составной частью цены Договора. Размер вознаграждения определяется по окончании строительства, в виде разницы между ценой договора и расходами на строительство данного объекта.

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

4. Гарантии качества

4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию в установленный срок и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающей характеристикам, указанным в пункте 1.3. договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

4.2. Срок гарантии по качеству квартиры составляет пять лет и исчисляется с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Указанный гарантийный срок не распространяется на оборудование, на которое заводом-изготовителем установлен иной гарантийный срок. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года в соответствии с №214-ФЗ ст. 7 п.п. 5.1.

4.3. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада дома;
- проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем, коммуникаций и оборудования;

- предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в передаточном акте Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

- не заключения ТСЖ, либо иного органа по управлению домом, договора на обслуживание с эксплуатирующими организациями в течение шести месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

4.4. 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 Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, утвержденное в установленном порядке. Общая площадь определяется сложением суммы площадей всех помещений, встроенных шкафов, лоджий, балконов, подсчитываемым со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий -0,5, для балконов -0,3.

5. Обязанности сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

5.1.2. Предоставлять по письменному требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

5.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства квартиру по акту приема - передачи.

5.1.4. За счёт собственных средств произвести строительство крышной газовой котельной, которая не будет входить в состав общего имущества Объекта, то есть не будет отвечать параметрам, установленным п.1 ст. 36 ЖК РФ (в редакции, действующей на момент заключения настоящего договора).

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

5.2.2. В десятидневный срок с момента получения уведомления принять Объект долевого строительства от Застройщика по акту приема - передачи либо сообщить Застройщику об отказе подписать передаточный акт до выполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

5.2.3. Заключение в порядке, установленном законодательством РФ, договор с управляющей компанией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по обслуживанию дома, и вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

5.2.4. Не осуществлять переустройство или перепланировку Объекта долевого строительства без письменного разрешения Застройщика и автора проекта.

5.2.5. Обеспечить со своей стороны подачу заявления о государственной регистрации настоящего договора, а также всех изменений и дополнений к договору и оплатить расходы по государственной регистрации настоящего договора (изменений и дополнений к нему).

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

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

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

5.2.9. 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.

6. Права сторон

6.1. Застройщик по настоящему договору имеет право:

6.1.1. Привлекать третьих лиц без согласования с Участником долевого строительства для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.1.2. Досрочно исполнить свои обязательства по настоящему Договору, письменно уведомив об этом Участника долевого строительства.

6.1.3. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на объект долевого строительства.

6.1.4. Расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ от 30.12.2004г., и действующим законодательством РФ. В том числе, в случае, если в соответствии с договором уплата цены должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течении двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течении более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст. ст. 5, 9 указанного Федерального закона.

6.1.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по

истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.

6.1.6. В случае необходимости Застройщик вправе до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта осуществлять процедуру межевания земельных участков, предоставленных для строительства, в том числе с формированием частей земельных участков, а также изменять состав предмета залога в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании согласия участника долевого строительства в соответствии с п. 5.2.9 настоящего договора.

6.1.7. Оставить в своей собственности иные нежилые помещения дома, не задействованные в процессе его технической эксплуатации, с правом дальнейшего распоряжения данными помещениями.

6.1.8. По своей инициативе вносить изменения в проект дома с внесением соответствующих изменений в проект без согласования соответствующих изменений с Участником долевого строительства.

6.1.9. 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, менять право обладание земельным участком (выкуп в собственность).

6.2. Участник долевого строительства по настоящему договору имеет право:

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.8. Расторгнуть Договор согласно действующему законодательству.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

7.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

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

7.6. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных пунктом 5.2.4. настоящего договора, Участник долевого строительства самостоятельно производит восстановительные работы. В случае отказа от проведения восстановительных работ Участник долевого строительства оплачивает стоимость таких работ Застройщику, а

так же уплачивает штраф в размере 100% (сто процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.7. В соответствии со ст.12.1 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» исполнение Застройщиком обязательств по Договору долевого участия обеспечивается залогом. Также в обеспечение исполнения обязательств Застройщик осуществляет оплату обязательных отчислений (взносов) Застройщика в «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

7.8. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по вине Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения, сумму фактически понесенных последним расходов в связи с исполнением обязательств по Договору. Под расходами, понесенными Застройщиком в связи с исполнением обязательств по Договору, Стороны понимают затраты, связанные с подготовкой, оформлением документации на Объекты долевого строительства, регистрацией Договора и всех дополнений и изменений к нему, а также иные затраты, необходимые для такого исполнения, а так же возмещение расходов по оплате Застройщиком отчислений (взносов) Застройщика в «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

7.9. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору в соответствии с п. 2 ст. 6 214-ФЗ.

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

7.11. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта

долевого строительства, застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

8. Прочие условия

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

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

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

8.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

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

9. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

9.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашений, которые является неотъемлемой частью настоящего договора.

9.2. Просрочка платежа более чем три месяца является основанием для предъявления застройщиком требования о расторжении договора в судебном порядке.

9.3. Участник долевого строительстве вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

9.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, с четырьмя приложениями, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для органа государственной регистрации, один экземпляр-Застройщику, один экземпляр Участнику Долевого строительства.

9.5. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к договору возлагаются на Участника долевого строительства.

9.6. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

9.8. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

10. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик	Участник долевого строительства
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Вереск» г. Владимир, Большой проезд, дом 15-А ИНН/КПП 3302006580/772701001 р/счет 40702810700080001647 в ФИЛИАЛЕ ПРИВОЛЖСКОГО ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» к/счет 3010181030000000881 БИК 042282881 Директор</p> <p>_____ Визжалов А.В.</p>	

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

Застройщик ООО «Вереск»

Директор _____ А.В. Визжалов

Участник долевого строительства

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ _/ЗУ-1 от ___ г.

Экспликация помещений квартиры №

№ п/п	Наименование помещения	площадь (кв. м.)
1	Жилая комната	22,01
2	Кухня	11,97
3	Санузел	5,16
4	Лоджия	4,48(коэф. 0,5)
	ИТОГО:	43,62 кв.м

Застройщик ООО «Вереск»

Директор _____ А.В. Визжалов

Участник долевого строительства

ПЕРЕЧЕНЬ

выполняемых работ в квартире

- 1) Перегородки между помещениями в квартире не возводятся, за исключением перегородок, отделяющих кухню, санузел и ванную комнату.
 - 2) не выполняется выравнивающая цементная стяжка пола, штукатурка стен и откосов;
 - 3) установлены окна - ПВХ (без установки подоконных досок);
 - 4) установлена входная дверь (полотно двери - пустотелое, дверь оборудуется замком и ручками). Межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются и не поставляются;
 - 5) выполнено холодное и горячее водоснабжение - выполняется монтаж стояков с отводами, фильтрами, поквартирными счетчиками, вентилями, без выполнения трубных разводов. Отводы оканчиваются заглушкой; Трубопроводы не грунтуются и не окрашиваются. Поквартирные счетчики устанавливаются бесплатно, после подачи заявки в управляющую компанию, в целях сохранности приборов учета. Счетчики расхода горячей и холодной воды на вводах в здание устанавливаются до проведения приемочной комиссии.
 - 6) сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушитель и т.п.) не устанавливается и не поставляется;
 - 7) фекальная канализация - стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехнических приборов. Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехнических приборов выполняются собственниками помещений;
 - 8) система отопления и вентиляции выполняется в объеме проекта, установлены радиаторы; Трубопроводы не грунтуются и не окрашиваются.
 - 9) не выполняется электропроводка, электрический счетчик квартирного учета электроэнергии (счетчики передаются управляющей компании и устанавливаются при заключении договора с Участником долевого строительства) размещается в этажных щитках
 - 10) слаботочные системы (радио, телефон) - без ввода в квартиру.
4. Стяжка на лоджии не выполняется.
8. Выполняется монтаж газовых стояков без приобретения и установки газовой плиты, без приобретения и установки газовых счетчиков. Не выполняется монтаж разводящих трубопроводов.
9. Выполняется остекление лоджии согласно проекта.

Работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно.

Застройщик ООО «Вереск»

Директор _____ А.В. Визжалов

Участник долевого строительства

К Договору № _/ЗУ-1 участия в долевом строительстве от _ г.

Инструкция по приемке квартиры участником долевого строительства.

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

Действия участника долевого строительства при приемке квартиры:

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

Застройщик ООО «Вереск»

Директор _____ А.В. Визжалов

Участник долевого строительства

Критерии определения существенных и несущественных недостатков:

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

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

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

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

Застройщик ООО «Вереск»

Директор _____ А.В. Визжалов

Участник долевого строительства

