

**Договор № —/5-1  
участия в долевом строительстве.**

г. Владимир

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительно-монтажное управление-33»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Курцевой Юлии Сергеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, именуемый в дальнейшем «Участник», при совместном упоминании – «Стороны», руководствуясь Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ), заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **многоквартирный жилой дом (ЖК «Веризинский» - дом № 5, корпус 1)** (далее жилой дом, многоквартирный дом, МКД, объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать в собственность Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего договора, а Участник, в соответствии с настоящим договором, обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате цены договора в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором, и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.

Строительство осуществляется на земельном участке с кадастровым номером **33:22:022046:1379**, расположенном по адресу, Владимирская область, г.о. город Владимир, г. Владимир, ул. Новгородская, з/у 35, принадлежащем Застройщику на праве собственности.

Разрешение на строительство № 33-000-57-2018 выдано Департаментом строительства и архитектуры администрации Владимирской области 20.06.2018 г.

Основные характеристики многоквартирного дома:

- вид- многоквартирный 4-х этажный кирпичный пятисекционный дом;
- назначение — жилой дом;
- количество этажей – 4, общее количество квартир — 84 шт.;
- общая площадь многоквартирного жилого дома – 4668,8 м<sup>2</sup>, общая площадь квартир (с учетом лоджий с понижающим коэффициентом) — 3956,6 м<sup>2</sup>;
- наружные стены запроектированы из силикатного кирпича, с наружным утеплением из пенополистерола с противопожарными рассечками из минераловатных плит толщиной 140 мм по системе «СЕНЕРДЖИ»;
- внутренние перегородки запроектированы из силикатного кирпича;
- источником теплоснабжения проектируемого многоквартирного жилого дома для систем отопления и горячего водоснабжения является газовый отопительный котел с закрытой камерой сгорания;
- система холодного водоснабжения — от городских сетей;
- система газоснабжения – от городских сетей;
- посадка дома выполнена с таким расчетом, чтобы каждая квартира имела минимально необходимое время инсоляции;
- поэтажное перекрытие — сборные железобетонные плиты перекрытия толщиной 220 мм.
- класс энергоэффективности — С
- интенсивность сейсмических воздействий для района строительства в г. Владимире — 5 баллов.

1.2. Настоящим стороны согласовали, что объектом долевого строительства является жилое помещение (квартира):

№ жилого помещения	условный номер в соответствии с проектной декларацией	количество жилых комнат	этаж/общее количество этажей	Сведения о площади			
				общая (приведенная) площадь (с учетом площади лоджий с коэф. 0,5)	жилая площадь, кв.м.	площадь кухни, кв.м.	площадь лоджии с коэф. 0,5, кв.м.
----	<b>1-1-</b> -----	----	---/4	-----	-----	-----	----

(в соответствии с планом этажа и настоящей квартиры - Приложение № 1 к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью).

При исполнении настоящего договора стороны допускают расхождение проектной общей (приведенной) площади объекта долевого строительства/квартиры с фактическими данными по результатам кадастровых работ после завершения строительства жилого дома и принимают данные кадастровых работ (обмеров).

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

1.3. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику не позднее 3 (трех) месяцев после истечения срока, предусмотренного п. 1.4 настоящего договора, при условии полного и добросовестного исполнения Участником своих обязательств по оплате цены договора.

1.4. Срок ввода жилого дома в эксплуатацию определяется моментом получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию. Застройщик обеспечивает ввод МКД в эксплуатацию, с учетом завершения строительства в 1 квартале 2025 г. При этом Застройщик имеет право досрочно ввести в эксплуатацию МКД и досрочно передать Участнику жилое помещение, указанное в п.1.2. настоящего договора.

1.5. Все данные по объекту строительства опубликованы в проектной декларации на сайте <https://наш.дом.рф/>. Участник осведомлен и согласен с тем, что, при опубликовании Застройщиком на указанном сайте изменений, внесенных в вышеуказанные документы и разделы проектной декларации, он считается надлежащим образом уведомленным и проинформированным о содержании данных изменений.

1.6. В силу того, что расчеты по настоящему договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства земельный участок и строящийся на этом участке жилой дом в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

1.7. После окончания строительства Застройщик предъявляет законченный строительством многоквартирный дом для получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.8. По окончании строительства многоквартирного дома общее имущество (определяется жилищным законодательством РФ) будет находиться в общей долевой собственности всех Участников в соответствии со ст. 290 Гражданского кодекса РФ без выдела в натуре. Размер доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционален размеру общей площади передаваемой Участнику квартиры. Передача указанного имущества по акту не производится. Состав общего имущества определяется на основании разрешения на ввод МКД в эксплуатацию и действующего законодательства.

1.9. Застройщик гарантирует, что квартира, а также права требования, на получение ее в собственность на дату заключения настоящего договора не обременены какими-либо правами третьих лиц.

## ***2. Права и обязанности сторон.***

### **2.1. Обязанности Застройщика:**

2.1.1. Застройщик во исполнение настоящего договора принимает на себя обязательство, своими силами и/или с привлечением других лиц построить жилой дом, указанный в п.1.1. настоящего договора.

2.1.2. После получения разрешения на ввод объекта (МКД) в эксплуатацию, получения данных первичной инвентаризации МКД, выполнения Участником условий оплаты согласно разделов 3, 4 настоящего договора, в срок предусмотренный п. 1.3. договора передать указанную квартиру Участнику по акту приема-передачи, для последующей государственной регистрации прав собственности Участника на данную квартиру в установленном законном порядке.

2.1.3. В случае, если строительство многоквартирного 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 договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

### **2.2. Права Застройщика:**

2.2.1. При неисполнении Участником своих обязательств согласно разделов 3, 4 настоящего договора, а также в иных случаях предусмотренных законом, расторгнуть договор в соответствии с положениями ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

2.2.2. Застройщик приобретает право собственности на все остальные квартиры и иные помещения дома, которые не являются объектом долевого участия. При этом, как на стадии осуществления строительства, так и после его завершения Застройщик вправе распоряжаться всеми правами на указанные квартиры и иные помещения, не задействованные в процессе его технической эксплуатации, с правом дальнейшего распоряжения данными помещениями по своему усмотрению, без согласования с Участником.

2.2.3. Пользоваться и распоряжаться земельным участком, на котором строится МКД без согласия Участника, 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, установкой сервитутов, с целью определения части земельного участка, занятого жилым домом, и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение предметом залога прямо предусмотрено законодательством Российской Федерации.

2.2.4. В установленном законом порядке продлить сроки строительства жилого дома с внесением соответствующих изменений в разрешительную документацию. Выполнять корректировку проекта МКД и

его разделов, до ввода МКД в эксплуатацию, без дополнительного согласования с Участником.

### **2.3. Обязанности Участника:**

2.3.1. Участник во исполнение настоящего договора принимает на себя обязательство оплатить Застройщику обусловленную договором цену квартиры и принять квартиру, указанную в п.1.2. настоящего договора от Застройщика.

В случае если обязательство по оплате цены договора Участником не выполнено либо выполнено не в полном объеме, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче квартиры Участнику.

2.3.2. Участник обязуется приступить к принятию квартиры в течение семи дней после получения соответствующего сообщения от Застройщика. При отсутствии замечаний по качеству объекта долевого строительства Участник обязуется подписать акт приема-передачи квартиры в течение пятнадцать дней после получения сообщения от Застройщика о завершении строительства и о готовности квартиры к передаче.

В случае установления несоответствия квартиры условиям договора и иным обязательным требованиям Участник вправе по результатам осмотра составить акт, и предъявить его Застройщику в течение семи дней с момента осмотра.

Участник обязан явиться для повторного осмотра в назначенное Застройщиком дату и время. В случае неявки Участника для повторного осмотра, а также необоснованного уклонения Участника от приемки квартиры или при отказе Участника от принятия квартиры, Застройщик вправе в установленном законом порядке составить односторонний акт о передаче квартиры.

2.3.3. С момента подписания акта приема – передачи квартиры нести затраты по ее содержанию и эксплуатации. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик.

2.3.4. Участник выполняет отделочные работы собственными силами и из своих материалов и оборудования. Применяемые Участником отделочные материалы и оборудование должны соответствовать требованиям стандартов РФ, санитарным и противопожарным нормам.

2.3.5. Участник принимает на себя обязательство не обременять каким-либо образом в период действия настоящего договора, полученные по настоящему договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214-ФЗ до полной оплаты цены настоящего договора.

### **2.4. Права Участника:**

2.4.1. Участник вправе уступить права требования по настоящему договору только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка прав и перевод Участником своего долга на другое лицо допускается с письменного согласия Застройщика. При отсутствии такого согласия перевод долга является ничтожным.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта. О произошедшей уступке права Участник письменно извещает Застройщика не позднее 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации соответствующего договора уступки и предоставляет Застройщику подлинный экземпляр такого Договора.

2.4.2. Участник дает свое согласие на обработку своих персональных данных (совершение любых действий с использованием средств автоматизации и без, в том числе на сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Настоящее согласие действует со дня подписания настоящего договора до дня отзыва в письменной форме.

2.5. Участник уведомлен о недопустимости нахождения на строительной площадке. Осмотр объекта долевого строительства возможен после получения Застройщиком разрешения на ввод МКД в эксплуатацию при приемке квартиры от Застройщика.

2.6. Участник выражает свое письменное согласие на объединение, раздел, выдел Земельного участка, указанного в п. 1.1. договора, в период действия настоящего договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 земельного кодекса РФ, с последующим оформлением прав Застройщика, на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного залога (при наличии) в пользу участников долевого строительства на образованный земельный участок, на котором располагается МКД. При этом Участник, выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате объединения, раздела, выдела земельные участки, не отведенные для строительства МКД. Участник соглашается с тем, что объединение, раздел, выдел земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик объекта долевого строительства и не влияет на объем прав и обязанностей сторон по договору. Участник выражает свое письменное согласие на установление сервитута на части земельного участка. Участник

выражает свое письменное согласие на перераспределение земельного участка, указанного в п. 1.1 договора и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории. Получение иного дополнительного согласия Участника, в какой либо иной форме не требуется.

Застройщик в течение тридцати дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, направляет Участнику дополнительное соглашение к настоящему договору, изменяющие сведения о земельном участке, на котором производится строительство МКД. Участник принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и возвратить Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

### **3. Цена договора.**

3.1. На момент заключения настоящего договора цена выше указанной квартиры составляет: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей, что соответствует \_\_\_\_\_ квадратных метров общей проектной площади Объекта долевого строительства, исходя из фиксированной стоимости 1 квадратного метра общей площади квартиры: \_\_\_\_\_ рублей.

Цена объекта долевого строительства определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Цена объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с п.3.2, 3.3. настоящего договора. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии с понижающими коэффициентом 0,5.

3.2. В случае увеличения по результатам технической инвентаризации фактической площади квартиры по сравнению с площадью, указанной в п. 1.2. договора, Участник обязуется осуществить доплату к цене договора за разницу между площадью квартиры, указанной в п. 1.2. договора, и соответствующей площадью квартиры в соответствии с техническим планом, из расчета стоимости одного квадратного метра площади квартиры, указанной в п. 3.1. договора. Доплата осуществляется Участником в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания сторонами акта приема-передачи. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре.

3.3. В случае уменьшения по результатам технической инвентаризации площади квартиры по техническому плану по сравнению с площадью, указанной в п.1.2. договора, Застройщик осуществляет возврат Участнику излишне уплаченных денежных средств за разницу между площадью квартиры, указанной в п.1.2. договора, и соответствующей площадью квартиры в соответствии с техническим планом, из расчета стоимости одного квадратного метра площади квартиры, указанной в п. 3.1. договора. Возврат осуществляется Застройщиком Участнику на основании его письменного заявления путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником, не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня подписания сторонами передаточного акта.

3.4. Денежные средства, уплаченные участником в соответствии с настоящим договором и не израсходованные непосредственно на цели строительства объекта долевого строительства и общего имущества в МКД, возврату Участнику не подлежат и удерживаются Застройщиком в свою пользу в качестве вознаграждения, в момент окончательного исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

3.5. В стоимость одного квадратного метра общей площади входят работы по:

- возведению: коробки многоквартирного дома с межкомнатными перегородками, кровли;
- отделке фасадов и мест общего пользования;
- благоустройству территории;
- обеспечению инженерными сетями и общедомовым оборудованием;
- установке входной в квартиру и подъезд дверей;
- монтажу оконных блоков по контуру наружных стен (без подоконных досок);
- чистовой отделке мест общего пользования;
- монтажу холодного водоснабжения только в части монтажа стояков с отводами и установкой поквартирных водосчетчиков, канализационных стояков с установкой фасонных частей и поэтажных заглушек, поквартирной разводки отопления с установкой радиаторов;
- установке индивидуального прибора учета электроэнергии, с вводом в квартиру, без внутриквартирной электроразводки;

- заделке швов между плитами перекрытий в полах цементно-песчаным раствором;
- слаботочным системам (телефонизация, радио и телевидение) - выполняются на окончательное устройство без ввода в квартиру;
- монтажу газовых стояков, газового отопительного двухконтурного котла с установкой газовых счетчиков и иного газового оборудования (быстродействующие запорные клапаны, отключающие подачу газа по сигналу загазованности, фильтры, поквартирные газовые счетчики, отключающие устройства перед газопотребляющим оборудованием, газовые краны, клапан термозапорный, подводка для газа), без установки газовой плиты.

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

Работы, не указанные в настоящем пункте, выполняются Участником самостоятельно и за свой счет, после ввода МКД в эксплуатацию и приемки квартиры от Застройщика.

#### **4. Порядок и условия расчета.**

4.1. Расчет по оплате стоимости жилого помещения/квартиры производится путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу, в порядке, установленном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ.

4.2. Счет эскроу открывается уполномоченным банком (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару). При этом:

Депонентом будет являться Участник долевого строительства;

Бенефициаром – Застройщик;

Уполномоченным банком - Эскроу-агентом – АО «АБ «РОССИЯ»

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Акционерный Банк «РОССИЯ»;

ИНН 7831000122 ОГРН 1027800000084

Место нахождения: 191124, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д. 2 лит. А.

Доп.офис «Владимирский Региональный Центр» Тульского филиала АО АБ «РОССИЯ», почтовый адрес: РФ, 600001, г. Владимир, ул. Студеная Гора, д.14

Адрес электронной почты: s.savinova@abr.ru

Телефон банка: (4922) 451-451, 8 800 100 11 11.

Соглашение № 1 об утверждении условий открытия и сопровождения специального банковского счета эскроу с АО «АБ «РОССИЯ» от 11.04.2023 г.

Депонируемая сумма \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, равна цене договора, согласованной сторонами в пункте 3.1 договора на момент его заключения;

Срок условного депонирования: по 30.09.2025 г. включительно.

4.3. Для заключения договора счета эскроу Участник обязуется предоставить в уполномоченный банк – Эскроу-агент оригинал и копию настоящего договора с отметкой о проведенной государственной регистрации, не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

4.4. Денежные средства на счет эскроу вносятся Участником (депонентом) не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

Участник не имеет права осуществлять любые платежи по настоящему договору до даты государственной регистрации настоящего договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом № 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.5. Датой исполнения обязательств Участника по оплате цены договора считается дата поступления соответствующей денежной суммы, предусмотренной настоящим договором, в полном объеме на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.6. Участник (депонент) не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу. Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачивает Участник (Депонент).

4.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по ДДУ № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г.; соглашение № 1 от 11.04.2023 г.; Плательщик ФИО. НДС не облагается.»

4.8. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации

перечисляются эскроу-агентом Застройщику.

4.9. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона № 214-ФЗ.

### **5. Ответственность сторон, гарантии качества.**

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих адресов, номеров телефонов и других реквизитов, имеющих значение для надлежащего исполнения договорных обязательств, в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента таких изменений. Направление сообщений по адресу, обозначенному стороной в договоре, является надлежащим извещением, при этом другая сторона несет риск наступления возможных неблагоприятных последствий при несвоевременном извещении об изменении реквизитов. Застройщик вправе доводить до Участника указанную информацию, путем её размещения на официальном сайте Застройщика, а также информационных стендах в помещении офиса Застройщика. Указанный способ размещения информации является надлежащим извещением Участника, об изменении адресов, номеров телефонов и других реквизитов Застройщика.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или неполное исполнение своих обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием возникших после заключения договора форс-мажорных обстоятельств, обстоятельств непреодолимой силы, которые стороны не могли предвидеть и предотвратить разумными мерами.

5.4. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику квартиры Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

5.6. В случае принятия государственными органами решения о неначислении неустойки, предусмотренной Законом № 214-ФЗ, введения периодов, которые не учитываются при начислении неустойки, неустойка предусмотренная п. 5.4, 5.5 настоящего договора не начисляется.

5.7. Стороны признают, что свидетельством соответствия МКД его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного жилого дома проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

5.8. Застройщик устанавливает гарантийный срок на подлежащую передаче квартиру, равный пяти годам, исчисляемый с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, устанавливается 3 года, и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.9. При выявлении каких-либо недостатков в течение гарантийного срока Участник обязан письменно сообщить об этом Застройщику и Управляющей организации или ТСН, участие которых при осмотре и составлении акта является обязательным.

При этом стороны пришли к соглашению о том, что указанное в настоящем пункте требование:

- подписывается Участником лично
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков, составляющий не менее 60 (шестидесяти), но не более 120 (ста двадцати) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.10. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства/квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли:

- вследствие нормального износа такого объекта 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/квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами;

- если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства/квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства/квартиры, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **6. Расторжение договора, порядок разрешения споров.**

6.1. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона № 214 ФЗ;

- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным действующим законодательством требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

6.3. Застройщик вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случае:

- просрочки внесения Участником единовременного платежа в течение более чем два месяца;

- систематической просрочки Участником внесения периодических платежей, а именно нарушения срока внесения платежа более чем 3(три) раза в течение 12 месяцев или либо просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца;

- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.4. В случае наличия оснований предусмотренных п. 6.3 Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным настоящим договором, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в порядке и в сроки, предусмотренные Законом № 214-ФЗ. При этом Застройщик при окончательном расчете с Участником вправе самостоятельно удержать сумму стоимости услуг нотариуса за зачисление денежных средств в депозит нотариуса.

6.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.6. Все споры между сторонами разрешаются путем переговоров, с обязательным соблюдением досудебного порядка урегулирования споров. При недостижении сторонами согласия, споры передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **7. Заключительные положения.**

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного выполнения сторонами принятых на себя договорных обязательств.

7.2. Все изменения и дополнения к договору должны быть сделаны в письменной форме, подписаны сторонами и подлежат государственной регистрации.

7.3. При выполнении договорных обязательств, квартира передается Участнику без выполнения следующих работ, предусмотренных проектом, а именно без: установки внутренних дверных блоков и их отделки; шпаклевки стен, потолков и откосов; клеевой окраски потолка, масляной окраски стен, грунтовки и окраски труб и радиаторов; оклейки стен обоями; устройства линолеумных полов в комнатах и кухне, плиточных полов в санузле, в ванной комнате и на лоджии (балконе); без штукатурки стен, без устройства цементной стяжки полов в квартире и на лоджии (балконе), без установки сантехнического оборудования (ванны, унитаза, раковины, мойки), без установки вентиляционных решеток и бытовых осевых вентиляторов; без установки газовой плиты, без установки полотенецсушителей; без выполнения разводки горячего водоснабжения от газового отопительного котла; без установки квартирных приборов учета тепловой энергии на каждом отопительном приборе; без установки розеток, выключателей, патронов, ламп; без отделки оконных проемов и установки подоконников. В договорную цену не включена стоимость материалов и оборудования на вышеперечисленные работы.

7.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два экземпляра для Застройщика, один экземпляр для Участника.

#### 8. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительно-монтажное управление-33»**

600000, г. Владимир, Манежный тупик, 2В

ИНН 3302021027 КПП 332901001 ОГРН 1023303353589

р/счет 40702810005180003855 Тульский филиал АБ «РОССИЯ»

к/с 30101810600000000764

БИК 047003764

<http://смү33.рф/>

**Участник:** гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, телефон: \_\_\_\_\_, адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

**Застройщик**

**Участник**

\_\_\_\_\_ Курцева Ю.С.



**План объекта долевого строительства**

квартира № \_\_\_\_, расположена на 1 этаже в многоквартирном жилом доме (ЖК «Веризинский» - дом № 5, корпус 1), строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 33:22:022046:1379, расположенном по адресу, Владимирская область, г.о. город Владимир, г. Владимир, ул. Новгородская, з/у 35.

**Застройщик**

**Участник**

\_\_\_\_\_ **Курцева Ю.С.**

\_\_\_\_\_