

ДОГОВОР № 01/45И
на участие в долевом строительстве Жилого дома

г. Александров

«XX» августа 2018 года

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-Строительная Компания «Эврика», ОГРН 1153339000121, ИНН 3301033245, в лице Генерального директора Бойнова Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава,

Дольщик:

совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны»,
заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Дом** – многоквартирный односекционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Владимирская область, МО г. Александров (городское поселение), г.Александров, ул. Институтская, дом 24/2, строительство которого ведет Застройщик на земельных участках с кадастровыми номерами:

- 33:17:000603:124, категории земель: земли населённых пунктов, с видом разрешенного использования: строительство жилых домов квартирного типа до 10 этажей включительно, расположенном по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г. Александров (городское поселение), г.Александров, ул. Институтская, дом 24, общей площадью 17692 кв.м., принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка №479-03/17 от 14 сентября 2017 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «15» сентября 2017 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:124-33/016/2017-1, и договора перенайма земельных участков от 20 сентября 2017 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» сентября 2017 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:124-33/016/2017-3;

- 33:17:000603:115, категории земель: земли населённых пунктов, с видом разрешенного использования: строительство жилых домов квартирного типа до 10 этажей включительно, расположенном по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г. Александров (городское поселение), г.Александров, ул. Институтская, дом 24, общей площадью 1285 кв.м., принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка №452-03/17 от 31 июля 2017 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» августа 2017 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:115-33/016/2017-1,

- 33:17:000603:118, категории земель: земли населённых пунктов, с видом разрешенного использования: строительство жилых домов квартирного типа до 10 этажей включительно, расположенном по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г. Александров (городское поселение), г.Александров, ул. Институтская, дом 24, общей площадью 861 кв.м., принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка №499-03/17 от 01 ноября 2017 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «09» ноября 2017 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:118-33/016/2017-1,

- 33:17:000603:117, категории земель: земли населённых пунктов, с видом разрешенного использования: строительство жилых домов квартирного типа до 10 этажей включительно, расположенном по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г. Александров (городское поселение), г.Александров, ул. Институтская, дом 24, общей площадью 1357 кв.м., принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка №454-03/17 от 31 июля 2017 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» августа 2017 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:117-33/016/2017-1, и договора перенайма земельных участков от 24 августа 2017 года о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «01» сентября 2017 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:115-33/016/2017-3.

1.1.2. **Квартира** – часть Дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме и имеет следующие характеристики (далее по тексту «Объект долевого строительства»):

| № квартиры (строит.) | Кол-во комнат | Общая проект. площадь (с учетом коэффициента 0,5 площади лоджии) Кв. м. | Жилая проект. площадь Кв. м. | Этаж | № квартиры по часовой стрелке |
|----------------------|---------------|---|------------------------------|------|-------------------------------|
| XX | X | XX,XX | XX,XX | X | X |

и которая по завершении строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в натуре в собственность Дольщику.

Инвестиционная стоимость одного квадратного метра Квартиры, общая проектная площадь которой определена как общая площадь Квартиры, включая площадь лоджии с применением понижающего коэффициента 0,5 составляет XX,XX (XX) рублей 00 копеек. При этом стоимость одного квадратного метра площади лоджии равна 1/2 (Одной второй) стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры.

Характеристики квартиры определяются проектом, а также копией проектного поэтажного плана (Приложение № 1), где выделенная маркером часть плана определяет Объект долевого строительства - Квартиру, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора. В случае наличия на данном плане обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных объектов.

Проектная площадь и условный номер квартиры подлежат уточнению после выдачи БТИ технического паспорта на Дом.

1.1.3. **Застройщик** - юридическое лицо Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-Строительная Компания «Эврика», осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу (далее – «Застройщик»).

1.1.4. **Дольщик** - физическое лицо, являющееся инвестором, осуществляющее по настоящему договору долевое финансирование строительства Квартиры за счет собственных средств (далее – «Дольщик»).

2. Юридические основания к заключению Договора.

2.1. При заключении договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;
- Федеральным законом РФ от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Разрешением на строительство от 25.12.2017 года № 33-RU33501101-477-2017, выданным Администрацией Александровского района, сроком действия до 25.12.2019 года;
- Договором аренды земельного участка №479-03/17 от 14 сентября 2017 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «15» сентября 2017 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:124-33/016/2017-1,
- Договором перенайма земельных участков от 20 сентября 2017 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» сентября 2017 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:124-33/016/2017-3;
- Договором аренды земельного участка №452-03/17 от 31 июля 2017 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» августа 2017 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:115-33/016/2017-1;
- Договором аренды земельного участка №499-03/17 от 01 ноября 2017 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «09» ноября 2017 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:118-33/016/2017-1;
- Договором перенайма земельных участков от 14 ноября 2017 года о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» ноября 2017 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:118-33/016/2017-3.
- Договором аренды земельного участка №454-03/17 от 31 июля 2017 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» августа 2017 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:117-33/016/2017-1;
- Договором перенайма земельных участков от 24 августа 2017 года о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «01» сентября 2017 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:115-33/016/2017-3.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Дольщику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства в установленном действующим законодательством порядке, предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в интернете на сайте «<http://www.evrikastro.ru/>» от 03.08.2018 года.

2.4. Застройщик на момент заключения настоящего Договора обладает правом на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве и отвечает требованиям, указанным в пунктах 2-8 части 2, части 2.2, 2.3 статьи 3 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».

2.5. Дольщик при подписании настоящего договора подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией по строительству Дома, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства.

2.6. Дольщик дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Дома (если это не приводит к изменению расположения, площади и планировки Квартиры).

3. Предмет Договора

3.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие Дольщика в финансировании строительства Дома в объеме, установленном в договоре, и принятие по окончании строительства в собственность определенной в договоре доли (части) построенного Дома - Квартиры, а другая сторона – Застройщик - обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий объект долевого строительства – Квартиру в этом Доме - Дольщику.

3.2. Дольщик направляет собственные денежные средства на строительство Дома в порядке долевого участия, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для его сдачи в установленном законодательством порядке государственной комиссии;
- сдать Дом в эксплуатацию не позднее «30» июня 2020 года;
- передать в собственность Дольщика долю - Квартиру в состоянии согласно п. 1.1.2. настоящего Договора не позднее двух месяцев после ввода Дома в эксплуатацию.

3.3. На момент подписания настоящего договора стоимость квартиры (долевого участия) определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет **XX,XX (XXXXX) рублей 00 копеек**, что соответствует долевого участию в строительстве **XX,XX кв.м** общей проектной площади Объекта долевого строительства из расчета **XX,XX (XX) рублей 00 копеек** за один квадратный метр общей проектной площади Объекта долевого строительства.

В стоимость квартиры (долевого участия) включены затраты на строительство (создание) Дома, связанные с созданием Дома и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Дольщиком.

Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

В соответствии со статьями 36, 37 Жилищного кодекса РФ и пунктом 5 статьи 16 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в стоимость Квартиры (долевого участия) по настоящему договору включена стоимость общего имущества (в Доме и земельном участке).

3.4. Застройщик вправе изменить цену договора в ходе строительства Дома только при изменении цен на строительные материалы и услуги по возведению Дома со стороны поставщиков и иных лиц,

привлекаемых Застройщиком к строительству Дома. Изменению подлежит только неоплаченная часть от всей суммы договора. При внесении 100% оплаты сумма договора изменению не подлежит.

3.5. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

3.6. Если общая площадь Квартиры по результатам обмеров БТИ окажется менее той, что указана в пункте 1.1.2 настоящего Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Дольщику излишне уплаченных средств, исходя из инвестиционной стоимости 1 кв. м., указанной в п. 1.1.2. Договора. Излишне уплаченные средства возвращаются Дольщику на основании его письменного заявления в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

Если общая площадь Квартиры по результатам обмеров БТИ окажется более той, что указана в п. 1.1.2. настоящего Договора. Дольщик обязуется осуществить доплату, исходя из инвестиционной стоимости 1 кв. м. согласно п. 1.1.2. настоящего Договора в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

3.7. С момента государственной регистрации настоящего договора и до момента регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, земельные участки, указанные в п.1.1.1, расположенные по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО г. Александров (городское поселение), г.Александров, ул. Институтская, д. 24, и строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Дольщика в обеспечение исполнения обязательств Застройщика, в порядке, установленном ст. 13 - 15 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.8. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома, наряду с залогом прав на земельные участки, указанные в п.1.1.1, и строящегося Дома, обеспечивается отчислением денежных средств в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ от 29.07.2017 г.

4. Порядок расчетов между Сторонами

4.1. Расчеты по настоящему договору производятся в следующем порядке:

4.1.1. Денежная сумма в размере XX,XX (XX,XX) рублей 00 копеек будет оплачена Дольщиком в течение 3 (Трех) дней с даты выдачи настоящего договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области, указанной в расписке, получаемой сторонами настоящего Договора при сдаче его на государственную регистрацию.

4.2. Датой внесения Дольщиком средств в счёт оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить строительные-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию не позднее «30» июня 2020 года.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению - на строительство Дома, в том числе:

- на финансирование и возмещение своих затрат на строительство (создание) и вводом в эксплуатацию Жилого дома и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией;
- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Дома;

- на оплату услуг заказчика, технического заказчика, генерального подрядчика;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Дома, а также на проведение государственной/негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, оплату расходов на получение технических условий на присоединение к инженерным сетям;

- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения.

- погашение полученных для строительства кредитов банков, займов и процентов по ним, компенсацию расходов по страхованию объекта строительства, расходов на маркетинг и рекламу и прочие расходы, и платежи, связанные со строительством (созданием) Дома.

5.1.3. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Дольщику Квартиру в степени строительной готовности, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство Дома, включающей **выполнение следующих видов работ:**

Санитарно-техническое оборудование:

Холодное водоснабжение - выполняется монтаж стояка с отводом, оканчивающимся вентилем. Выполняется установка счетчика холодной воды.

Горячее водоснабжение – от индивидуального теплогенератора.

Фекальная канализация - выполняются стояки канализации с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками, без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов.

Сантехническое оборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и прочее) не устанавливается и не поставляется.

Система отопления - выполняется установка индивидуального теплогенератора и отопительного контура в объеме проекта с установкой полотенцесушителя и трубной разводки к нему.

Электромонтажные работы и оборудование:

Электромонтажные работы - выполняются в объеме проекта с установкой электросчетчиков с внутренней разводкой по квартире (без установки розеток и выключателей).

Газоснабжение - выполняется внутренняя система газоснабжения с установкой заглушки под газовую плиту с подключением индивидуального теплогенератора. Выполняется установка счетчика газа. Газовая плита не устанавливается и не поставляется.

Штукатурные и отделочные работы:

Дверные блоки – устанавливается входной дверной блок, укомплектованный скобяными изделиями. Межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах не устанавливаются и не поставляются;

Оконные блоки - установка двухкамерных пластиковых окон по контуру наружных стен без установки откосов и подоконников. Остекление лоджии не производится.

Штукатурные работы - выполняются в полном объеме (за исключением межкомнатных перегородок).

Отделочные работы - выполняются в полном объеме в местах общего пользования (лестничные площадки и холлы).

Устройство полов - цементно-песчаная стяжка, в санузлах цементно-песчаная стяжка с гидроизоляцией из полиэтиленовой пленки.

Остальные отделочные работы в квартире, а также установка сантехнического оборудования не входит в сумму договора и производится Дольщиком по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания акта сдачи-приемки квартиры.

5.1.4. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию в течение двух месяцев передать Дольщику Квартиру по Акту сдачи-приемки. Акт сдачи-приемки квартиры подписывается Застройщиком и Дольщиком или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей.

В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Дольщика Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков и срок их устранения Застройщиком. В течение 14 (Четырнадцать) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Дольщику Квартиру с составлением Акта сдачи-приемки.

5.1.5. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

5.1.6. После подписания акта сдачи-приемки квартиры Дольщик самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией квартиры и доли в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

5.1.7. Не позднее 10 дней с момента приемки жилого дома Государственной комиссией и ввода его в эксплуатацию, Застройщик передает полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Дома в орган,

осуществляющий государственную регистрацию прав по Владимирской области, для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

Право собственности Дольщика на Квартиру подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Право на оформление в собственность Квартиры, возникает у Дольщика при условии надлежащего выполнения последним своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами акта сдачи-приемки квартиры.

5.1.8. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по акту Дольщику.

5.1.9. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

5.1.10. На момент сдачи дома в эксплуатацию Застройщиком должен быть заключен договор с эксплуатационной службой для обеспечения в Квартире коммунальных услуг.

5.1.11. Сообщать Дольщику по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома.

5.1.12. Предоставлять Дольщику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

5.1.13. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок указанный в пункте 5.1.1 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Дольщика сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока, установленного в пункте 5.1.1.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Дольщика.

5.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

5.2.3. Внести в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

5.2.4. Для соблюдения сроков строительства при недостатке денежных средств привлекать кредитные/заёмные средства.

5.2.5. Выполнить свои обязанности по настоящему договору досрочно.

5.3. Дольщик обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Квартиры в размерах и порядке, установленных п. 4.1. настоящего Договора.

5.3.2. Хранить у себя платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств по настоящему договору и предоставлять Застройщику копии указанных документов.

5.3.3. Нести расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также возможных изменений, дополнений к настоящему договору.

5.3.4. В течении 10 (Десяти) рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры приступить к принятию Квартиры. Приемка Квартиры Дольщиком должна быть осуществлена в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента ее начала.

5.3.5. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру либо обеспечить Застройщика всеми необходимыми полномочиями для осуществления необходимых регистрационных действий по Квартире.

5.3.6. Самостоятельно нести расходы по государственной регистрации права собственности на Квартиру, оплате услуг органов технической инвентаризации, нотариуса (при необходимости), постановкой Дома и Квартиры на государственный кадастровый учет и другие расходы.

5.3.7. Со дня подписания акта сдачи-приемки Квартиры нести расходы по обслуживанию и эксплуатации Дома соразмерно доле в площади помещений общего пользования Дома и коммунальные услуги.

5.3.8. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия; подписывать документы, требующиеся для оформления права собственности на Квартиру.

5.3.9. В случае передачи Квартиры в пользование до регистрации права собственности на нее:

- не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, сноса стен и перегородок, установки решеток, остеклений, пробики проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытий, переустройства коммуникаций и т.д.), а также проводить в Квартире и в самом Доме работы, которые затрагивают фасад Дома и его элементы, в том числе любое остекление лоджий/балконов, установку устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию Дома без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – с инспекцией энергетического надзора;
- в случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам других Дольщиков) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

5.4. Дольщик вправе:

5.4.1. Производить по ходу строительства любое изменение планировки Квартиры (перепланировку) только с письменного согласия Застройщика в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.4.2. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств.

5.4.3. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему договору.

5.4.4. После уплаты Дольщиком стоимость Квартиры (долевого участия), указанной в п.3.3. настоящего договора, без письменного согласия Застройщика уступать право требования по настоящему договору, либо уступать право требования одновременно с переводом долга на нового Дольщика с письменного согласия Застройщика. О переходе прав по настоящему договору Дольщик обязан в письменной форме уведомить Застройщика в 10-дневный срок. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства и подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

5.4.5. В случае, если при приемке Квартиры выяснится, что недостатки в Квартире являются существенными, в одностороннем порядке отказаться от приемки Квартиры и от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, указанных в пункте 3.3 настоящего Договора и перечисленных Застройщику, и уплаты процентов за пользование указанными денежными средствами в соответствии с действующим законодательством.

Существенными недостатками признаются:

- изменение размера объекта долевого строительства – Квартиры – в сторону уменьшения/увеличения более чем на 5 (Пять) кв. м.;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений Дома;
- существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства.

5.4.6. В случае смерти гражданина - Дольщика его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Дольщика имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Дольщика.

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 Дольщиком.

Расходы по государственной регистрации Договора на нового (-ых) Дольщика (-ов) несет (-ут) новый (-е) Дольщик (-и).

6. Качество Квартиры. Гарантия качества

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства. При этом Стороны признают, что свидетельством качества Квартиры, соответствие ее проекту, техническим и строительным нормам и правилам является заключение о соответствии построенного Дома проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным органом.

При наличии указанного заключения и/или разрешения, Дольщик не вправе предъявлять претензии к Застройщику по качеству Квартиры, и уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему договору.

6.2. Срок гарантии по качеству Квартиры составляет пять лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры и исчисляется со дня передачи квартиры дольщику.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику Квартиры, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

6.4. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Все обнаруженные в течение этих гарантийных сроков недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумный срок с момента уведомления его Дольщиком об этих недостатках.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) в Квартире, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, использования Квартиры не по назначению, повреждения Дома или его составных частей в результате механического, химического или иного внешнего воздействия, а также несанкционированной и несогласованной перепланировкой или переустройством Квартиры.

7. Управление многоквартирным домом.

7.1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

7.2. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

8.1. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав по Владимирской области и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, сдачи Дома государственной комиссии и государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

8.3. Прекращение настоящего договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п. 6.2, 6.3. настоящего договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

8.4. В случае неисполнения Дольщиком принятых на себя обязательств по настоящему договору, Застройщик вправе требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в соответствии действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае, если Дольщиком:

- при единовременном взносе всей суммы - допущена просрочка внесения платежа в течение более чем на три месяца;
- при периодических платежах - систематически нарушаются сроки внесения платежей, то есть допущено нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут Дольщиком в одностороннем порядке в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком пункта 5.1.1. настоящего Договора;

- прекращения или приостановления строительства Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что срок, предусмотренный пунктом 5.1.1. настоящего Договора, будет нарушен;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома;
- существенного изменения размера объекта долевого строительства – Квартиры – согласно п. 5.4.5. настоящего договора;
- существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- по иным основаниям в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. При прекращении Договора по указанным в пункте 8.5. настоящего Договора основаниям, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком в соответствии с настоящим Договором, а также проценты на эту сумму со дня внесения Дольщиком первой суммы по настоящему Договору в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства по возврату указанных денежных средств, в течение 10 (десяти) дней от даты прекращения Договора.

8.7. Расторжение настоящего Договора по указанным выше основаниям не влечет за собой прекращение договоров на долевое участие в строительстве Дома с иными дольщиками.

8.8. В случае, если Дом и/или Квартира построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков;
- расторжения настоящего договора с требованием компенсации согласно действующему законодательству РФ.

8.9. Стороны пришли к соглашению о том, что требование Дольщика, указанное в п.8.8 Договора:

- подписывается Дольщиком 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 Дольщиком разумный срок устранения недостатков не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком.

При несоблюдении указанных выше условий требование Дольщика об устранении недостатков считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Дольщиком.

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. При нарушении Дольщиком сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. При нарушении Застройщиком сроков сдачи Дома, а также иных обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России от суммы внесенных Дольщиком денежных средств за каждый день просрочки.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

10.1. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажерных обстоятельств), возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла предотвратить разумными мерами.

К обстоятельствам чрезвычайного характера относятся события, на которые стороны не могут повлиять и за возникновение которых не несут ответственности: стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, военные действия любого характера,

правительственные постановления и распоряжения и акты государственных органов, органов исполнительной власти, изменение законодательства РФ, иные события, не подлежащие контролю Сторон, если эти обстоятельства непосредственно и существенно влияют на исполнение настоящего Договора, а также возможные изменения проекта планировки Дома, территории на которой располагается Дом, несоблюдение сроков ввода Дома в эксплуатацию.

10.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) срок выполнения по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обстоятельств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении или прекращении выше указанных обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств). Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Дольщиков путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика www.evrikastro.ru.

10.3. Если действие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) сделает невозможным для одной из Сторон исполнение ее обязательств по настоящему Договору в течение более 6 (Шести) месяцев, то любая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора.

11. Заключительные положения

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно в течение 5 (пяти) дней извещать друг друга.

11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Со дня государственной регистрации права собственности на Квартиру, Дольщик одновременно приобретает право общей долевой собственности на помещения в жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

11.5. Характеристики земельного участка, указанные в п.1.1.1. Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Дольщиков, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Дома. Настоящим Дольщик дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в п.1.1.1. Договора, при его разделе, объединении или перераспределении (в том числе с другими смежными земельными участками, принадлежащими Застройщику на праве аренды), а также на использование земельного участка, указанного в п. 1.1.1. Договора, и земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

11.6. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.7. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

11.8. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

11.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Дольщику.

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

11.11. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

11.12. Настоящий Договор составлен на 12 (Двенадцати) листах, в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:

**Общество с ограниченной
ответственностью «Инвестиционно-
Строительная Компания «Эврика»**
ОГРН 1153339000121 ИНН 3301033245
Местонахождение: Владимирская область,
г.Александров, ул.Институтская, д.6, корп.1.
Почтовый адрес: 601654, Владимирская область,
г.Александров, ул.Институтская, д.6, корп.1, а/я 3.
Банковские реквизиты:
р/счет 40702810310000002112, в Отделении
№8611 Сбербанка России г.Владимир,
к/счет 3010181000000000602, БИК 041708602

Дольщик:

Ф.И.О.
паспортные данные

От Застройщика: _____ Бойнов А.А.

М.П.