

ПРОЕКТ ДОГОВОРА
участия в долевом строительстве

г.Ковров

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление ДСК» (далее – «Застройщик»), в лице Устиновой Елены Александровны действующей на основании доверенности, удостоверенной Кармановой Юлией Анатольевной, временно исполняющим обязанности нотариуса Ковровского нотариального округа Федотовой Любови Александровны, зарегистрированной в реестре за № 5-1525 от 07.10.2015 года, и _____ (далее – «Дольщик»), с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **многоквартирный дом по адресу: Владимирская обл., МО г. Ковров, ул. Маршала Устинова дом 1,** (далее – «Дом»), и передать Дольщику по окончании строительства Дома квартиру (далее – «Квартира») на условиях настоящего договора со следующими характеристиками:

Тип квартиры	Общая приведенная площадь, кв.м.	Общая площадь, кв.м	Секция	Этаж	Проектный номер	Наличие и количество лоджий/балконов
комнатная						

Общая приведенная площадь квартиры состоит из суммы общей площади квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Площади, тип и номер квартиры отражены в настоящем договоре в соответствии с данными, указанными в проектной документации, в связи с чем носят ориентировочный характер и могут подлежать корректировке после проведения технической инвентаризации Дома.

- 1.2. Планируемый срок окончания строительства Дома (получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) – II квартал 2018 года.
- 1.3. Застройщик гарантирует наличие у него разрешительной документации, необходимой для осуществления строительства Дома, в том числе договора аренды земельного участка и разрешения на строительство.
- 1.4. Квартира является объектом страхования по Договору страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия.
- 1.5. Дольщик уведомлен об информации указанной в п. 1.4. настоящего договора, а также ознакомлен с Правилами страхования гражданской ответственности Застройщика.

2. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.

- 2.1. Цена настоящего договора определяется в соответствии с положениями пунктов 2.2. – 2.7. настоящего договора.
- 2.2. Цена одного квадратного метра общей приведенной площади квартиры составляет _____ рублей.
- 2.3. При заключении договора его цена определяется как произведение цены одного квадратного метра (п.2.2. Договора) на общую приведенную проектную площадь квартиры. Ориентировочная цена договора составляет _____ рублей.
- 2.4. Указанная в п.2.3. настоящего договора цена включает в себя денежные средства на возмещение затрат по выполнению 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 и положениями п.3.1.3 и Приложения 2 к настоящему договору, а также денежных средств на оплату услуг застройщика.
- 2.5. Денежные средства, уплаченные Дольщиком в размере, не превышающем 15 (пятнадцать) процентов от ориентировочной цены договора, указанной в пункте 2.3. Договора, расходуются застройщиком по своему усмотрению в счет оплаты услуг застройщика.
- 2.6. Дольщик оплачивает указанную в п.2.3. настоящего договора цену путем внесения денежных средств перечислением на расчетный счет Застройщика или путем внесения в кассу наличными денежными средствами поэтапно, в следующем порядке:

№ взноса	Размер взноса, рублей	Срок оплаты взноса
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
Итого:		

- 2.7. После заключения договора цена договора может быть изменена по соглашению сторон, в случае, предусмотренном в ст.451 ГК РФ, в случае, предусмотренном в п.п. 2.7. настоящего договора, а также в случае перезаключения договора участия в долевом строительстве в отношении иной квартиры в соответствии с п.4.2.1. настоящего договора.

2.8. Окончательная цена договора будет определена по окончании строительства по результатам технической инвентаризации Квартиры по фактической площади квартиры.

Если по результатам технической инвентаризации общая приведенная площадь квартиры окажется больше проектной, Дольщик обязан произвести доплату в размере стоимости 1 кв.м. площади умноженной на разницу между фактической и проектной площадями квартиры.

Если по результатам технической инвентаризации общая приведенная площадь Квартиры окажется меньше проектной площади квартиры, Застройщик обязан возратить Дольщику разницу между фактически внесенными им денежными средствами и окончательной ценой договора.

Окончательная цена договора фиксируется сторонами в дополнительном соглашении, которое стороны обязуются подписать и передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Дольщиком уведомления от Застройщика.

Окончательный расчет по договору по итогам технической инвентаризации должен быть произведен в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения, указанного в настоящем пункте.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Застройщик по настоящему договору обязуется:

3.1.1. Защищать интересы Дольщика при заключении договоров подряда и иных договоров, связанных со строительством Дома;

3.1.2. Предоставлять Дольщику по его требованию информацию, касающуюся хода и состояния строительства Дома;

3.1.3. Передать квартиру Дольщику не позднее трех месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. В случае получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию в срок, ранее предусмотренного п.1.2. настоящего договора, допускается досрочная передача квартиры. Квартира подлежит передаче при условии выполнения Дольщиком своих обязательств по внесению всех платежей по настоящему договору в техническом состоянии, установленном в Приложении 2 к настоящему договору.

3.1.4. Квартира передается Дольщику по окончании строительства в следующем порядке:

- Застройщик направляет Дольщику сообщение о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче; сообщение направляется по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Дольщика, указанному в разделе 8 Договора, или вручается Дольщику лично под расписку;
- Дольщик осматривает Квартиру в указанный в сообщении срок;
- Стороны подписывают акт приема-передачи Квартиры не позднее месяца с момента направления сообщения;
- в случае установления несоответствия Квартиры условиям договора и иным обязательным требованиям, стороны составляют Смотровую справку, в которой могут установить срок (не более месяца) для устранения недостатков, при этом срок подписания акта приема-передачи Квартиры, указанный в предыдущем абзаце, увеличивается на данный срок; при повторной приемке Дольщик вправе ссылаться только на те недостатки, которые были указаны в Смотровой справке;
- в случае необоснованного уклонения Дольщика от приемки квартиры Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче квартиры в порядке ч. 6.ст. 8 Федерального закона 214-ФЗ;
- с момента подписания документа о передаче квартиры к Дольщику переходит риск случайной гибели / повреждения квартиры, а также обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.5. предоставить Дольщику все необходимые документы на Квартиру для оформления права собственности на нее.

3.2. Дольщик по настоящему договору обязуется:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме оплатить Квартиру;

3.2.2. принять Квартиру в техническом состоянии, определенном в п. 3.1.3, и в порядке и в сроки, определенные в п.3.1.4 настоящего договора;

3.2.3. до приема квартиры по акту приема-передачи не производить ее эксплуатацию, заселение и работы по доведению квартиры до состояния, пригодного для проживания;

3.2.4. зарегистрировать право собственности на Квартиру в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области в срок не позднее 45 календарных дней после подписания акта приема передачи квартиры;

3.2.5. после получения свидетельства о праве собственности на Квартиру заключить договоры водоснабжения, водоотведения, договоры на поставку электроэнергии, договор на обслуживание жилого дома (в случае, если способ управления домом – управление управляющей организацией);

3.2.6. оплачивать коммунальные услуги с момента подписания акта приема-передачи Квартиры. При передаче Квартиры показания приборов учета воды, электроэнергии указываются в акте приема-передачи;

3.2.7. соблюдать требования действующего законодательства, установленные для собственников жилых помещений.

4. ПРАВА СТОРОН.

4.1. Застройщик по настоящему договору имеет право:

4.1.1. отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора в случае нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца подряд;

4.1.2. привлекать третьих лиц без согласования с Дольщиком для выполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.1.3. расходовать полученные по настоящему договору денежные средства целевым образом, в порядке, установленном законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

4.2. Дольщик по настоящему договору имеет право:

4.2.1. при наличии «свободных» квартир перезаключить договор участия в долевом строительстве в отношении иной квартиры либо нежилого помещения в Доме или ином объекте, возводимом Застройщиком; условия нового договора определяются сторонами дополнительно;

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

4.2.3. Дольщик вправе, по согласованию с Застройщиком, уступить свои права и обязанности по договору третьему лицу при условии безоговорочного принятия последним всех условий и обязательств по настоящему договору до момента подписания акта о приеме-передаче Квартиры. Уступка прав оформляется трехсторонним договором уступки прав требований и перевода долга.

В противном случае Застройщик не несет никаких обязательств перед третьими лицами (цессионариями).

4.2.4. Дольщик вправе требовать от Застройщика расторжения Договора в одностороннем порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

4.2.5. Стороны вправе расторгнуть Договор по соглашению сторон. Такое расторжение оформляется письменным соглашением. Возврат выплаченных к моменту расторжения денежных средств производится Застройщиком в течение пяти банковских дней с момента внесения новым Дольщиком (заключившим договор долевого участия в отношении квартиры,

указанной в п. 1.1. настоящего договора) денежных средств в достаточном размере, но в любом случае не позднее 31.05.2018 года.

4.3. В случаях прекращения настоящего договора по основаниям, предусмотренными пунктами 4.1.1. и 4.2.5 настоящего договора, Дольщик обязан возместить Застройщику следующие убытки: расходы, понесенные Застройщиком в связи с государственной регистрацией настоящего договора; комиссии, удержанные банком с Застройщика при зачислении денежных средств дольщика по договору, также сумму страховой премии, уплаченной «Застройщиком» в соответствии со ст. 15.2 Федерального закона от 30 декабря 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» по договору страхования ответственности Застройщика, а также иные убытки Застройщика, возникшие в связи с прекращением договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. В случае нарушения сторонами условий настоящего договора они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством России, а также предусмотренную в настоящем договоре.

5.2. Гарантийный срок для объекта долевого участия установлен в размере пяти лет с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование устанавливается в размере трех лет с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации (в том числе инструкции по эксплуатации многоквартирного дома) либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.3. Дольщику категорически запрещается проводить самостоятельно или с привлечением третьих лиц какие-либо работы по переустройству электротехнического и сантехнического оборудования, другие работы в квартире до получения ее по акту приема-передачи. В случае, если такой факт будет установлен, Дольщик обязан за свой счет произвести работы по приведению квартиры в первоначальное состояние в согласованный с Застройщиком срок, а Застройщик освобождается от всех гарантийных обязательств по настоящему договору. В случае, если самовольная перепланировка либо переоборудование квартиры послужит основанием задержки ввода дома в эксплуатацию, Дольщик возмещает Застройщику причиненные этим обстоятельством убытки в полном объеме.

5.4. Все возможные споры и разногласия, возникающие между сторонами в ходе исполнения, расторжения настоящего договора подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных договором. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора, несут Застройщик и Дольщик.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору согласовываются сторонами в письменной форме и оформляются в виде приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

7.2. Настоящий договор оформляется на пяти страницах (в том числе 2 приложения) в 3-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один для Застройщика, один для Дольщика, один в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области.

7.3. 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.

7.4. «Застройщик» вправе с целью определения части земельного участка, занятого «Домом» и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества без согласия «Дольщика» осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, разделением и объединением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение предметом залога прямо предусмотрено законодательством Российской Федерации.

«Дольщик» дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 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», 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 «Дома», в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в предмет залога будет входить право собственности вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка, на котором будет расположен строящийся «Дом».

7.5. Подпись Дольщика или лица, действующего от имени Дольщика, в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку Обществом с ограниченной ответственностью «Строительное управление ДСК», в том числе передачу в обслуживающую и ресурсоснабжающие организации его (Дольщика или его представителя) персональных данных, а именно фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес; домашний, рабочий, мобильный телефоны, паспортные данные, а также иных персональных данных, предоставленных в указанных ниже целях, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, блокирование, уничтожение персональных данных, для целей заключения и исполнения настоящего Договора, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативно-правовых актов. Обработка персональных данных осуществляется как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств.

Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес ООО «СУ ДСК» по следующему адресу: 601900, Владимирская область, г. Ковров, ул. Строителей д. 15 стр. 1. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 (пяти) лет с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

7.6. В соответствии с п. 1 ст. 18 ФЗ «О рекламе» Дольщик дает согласие на обработку персональных данных (фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, номер мобильного телефона) для рассылки смс - информирования.

Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес ООО «СУ ДСК» по следующему адресу: 601900, Владимирская область, г. Ковров, ул. Строителей д. 15 стр. 1.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление ДСК»
Юридический и фактический адрес: 601900, Владимирская обл., г. Ковров, ул. Строителей, д.15, стр.1;
ОГРН 1043302202503 ИНН 3305050900/ КПП 330501001
р/сч 40702810611250000955 в операционном офисе в г. Коврове филиала Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже
к/с 30101810100000000835 БИК 042007835 Тел.: 8 (49232) 3-09-09, 8-915-77-000-77

Дольщик:

Дата и место рождения _____. _____. 19 _____. _____

Адрес: _____

Паспорт _____, выдан _____, _____,

код подразделения _____

Контактный телефон: +7 (9) _____ - _____ - _____

Застройщик:

Представитель по Доверенности,
зарегистрированной в реестре за № 5-1525
от 07.10.2015 года

_____/Устинова Елена Александровна/

Дольщик:

_____ / /

План комнатной квартиры № ,

расположенной в 17-ти этажном жилом доме
по адресу: Владимирская обл., МО г. Ковров, ул. Маршала Устинова дом 1

Характеристики объекта:

Секция-

Этаж -

Жилая площадь кв.м

Общая площадь кв.м

Общая приведенная площадь кв.м

Застройщик:

Представитель по Доверенности,
зарегистрированной в реестре за № 5-1525
от 07.10.2015 года

_____/Устинова Елена Александровна/

Дольщик:

_____ / /

№п/п	Наименование	Показатель характеристики
1	Здание	17-ти этажный кирпично - панельный жилой дом
2	Количество квартир/нежилых помещений	122 квартиры/ 7 нежилых помещений
3	Высота этажа от пола до пола (жилые помещения/нежилые помещения)	2,8 метра /3,1 метра
4	Наружные стены	Наружные стены выше отметки 0,000: - двухслойные: неармированные блоки из ячеистобетонных блоков толщиной 375 мм и лицевой силикатный кирпич толщиной 120 мм; - трехслойные: внутренний слой - железобетонные стеновые панели толщиной 160 мм, неармированные блоки из ячеисто бетонных блоков 375 мм, толщиной мм и лицевой силикатный кирпич толщиной 120 мм
5	Внутренние стены	Железобетонные стеновые панели толщиной 160 мм
6	Перегородки	Внутриквартирные: из силикатного кирпича толщиной 65 мм; межкомнатные: из силикатного кирпича толщиной 120 мм
6	Перекрытия	Сборные железобетонные
7	Лестницы	Сборные железобетонные
8	Ограждения лоджий	Силикатный кирпич
9	Чердак	Предусмотрен проектом технический чердак h= 2,06 м (в чистоте)
10	Кровля	Плоская с внутренним организованным водостоком
11	Оконные блоки и лоджии	Оконные блоки из ПВХ с 2-х камерным стеклопакетом Остекление лоджий в 2-х и 3-х комнатных квартирах пластиковыми однокамерными стеклопакетами
12	Дверной блок наружный в жилых помещениях/ нежилых помещениях	Индивидуальные деревянные/из ПВХ профилей
13	Дверные блоки наружные подъездные	Металлические
14	Квартиры	"Черновая" строительная отделка. Пол - выравнивание цементно-песчаным раствором, стены – штукатурка стен и перегородок.
15	Техническое состояние мест общего пользования	Техническое состояние мест общего пользования: В тамбурах, лестнично-лифтовом узле, поэтажных коридорах, колясочных: стены и перегородки - фактурная штукатурка с окраской водно-дисперсионной краской, потолки - водно-дисперсионная окраска, пол - керамическая плитка. В мусоросборной камере, кладовой уборочного инвентаря: стены и пол - керамическая плитка, потолок - водно-дисперсионная окраска. В электрощитовой, помещении ввода водопровода с повысительной насосной станцией, аппаратной коммуникаций: стены и потолок- водно-дисперсионная окраска, пол - керамическая плитка. В помещении обслуживающего персонала жилого дома, тамбурах ствола мусоропровода: стены – фактурная штукатурка с окраской водно-дисперсионной краской, потолок - водно-дисперсионная окраска, пол - керамогранитная плитка. В помещении узла управления: стены и потолок - водно-дисперсионная краска, пол- бетонный. Устройство мусоропровода Установка общедомовых приборов учета электроэнергии и воды Установка почтовых ящиков; Устройство лифтов – пассажирских (2 ед. в каждом подъезде).
Придомовая территория		
16	Дорога, пешеходные зоны	Асфальтовое покрытие
17	Благоустройство и озеленение	По проекту
18	Малые формы	По проекту
Инженерное оборудование		
19	Электроснабжение	Скрытая проводка. Электроосвещение жилых и нежилых помещений оборудовано системой рабочего освещения и электропитания. Освещение лестничных клеток- светильники
20	Водоснабжение	Хозяйственно-питьевой. Полиэтиленовые трубы. Устройство системы водоснабжения без внутренней разводки, без сантехоборудования.
21	Канализация	Стояки водоотведения из поливинилхлоридных труб. Устройство системы канализации без внутренней разводки, без сантехоборудования
22	Газоснабжение	От газопровода низкого давления
22	Отопление	Квартиры и нежилые помещения - секционные биметаллические радиаторы. Лестничные клетки и лифтовой холл - конвекторы настенные В технических помещениях в техподполье, машинном отделении лифтов- регистры их стальных электросварных труб. В помещениях мусорокамеры - регистр (змеевик) из стальных водогазопроводных труб.
23	Вентиляция	Приточно - вытяжная вентиляция с механическим и естественным побуждением
24	Мусоропровод	Система мусороудаления с автоматическим пожаротушением, санитарной прочисткой, промывкой и дезинфекцией
25	Лифты	Пассажирские (630 и 400 кг)
26	Приборы учета	Установка счетчиков холодной и горячей воды и электроэнергии поквартирно.
27	Пожарная сигнализация и пожаротушение	По проекту

Застройщик:

Представитель по Доверенности,
 зарегистрированной в реестре за № 5-1525 от 07.10.2015 года _____/Устинова Елена Александровна/

Дольщик: _____ / /