

**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 строительному адресу: **город Ковров, ул. Комсомольская, д.103**, (далее – «Дом»), и передать Дольщику по окончании строительства Дома квартиру и гараж (далее – «Объект») на условиях настоящего договора со следующими характеристиками:

1.1.1. Характеристика квартиры

Тип квартиры	Общая приведенная площадь квартиры, кв. м	Подъезд	Этаж	Проектный номер	Наличие и количество лоджий/балконов
_____комнатная		_____			<u>Одна лоджия</u>

1.1.2. Характеристика гаража:

Номер гаража	этаж	Площадь, кв. м.
_____	1	_____

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

1.2 Площади, тип и номер квартиры и гаража 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.

1.3. Планируемый срок окончания строительства Дома (получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) II квартал 2017 года.

1.4. Застройщик гарантирует наличие у него разрешительной документации, необходимой для осуществления строительства Дома, в том числе свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок и разрешения на строительство.

1.5. Объект по настоящему договору является объектом страхования по Договору страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия

1.6. Дольщик уведомлен об информации указанной в п. 1.5. настоящего договора, а также ознакомлены с Правилами страхования гражданской ответственности Застройщика.

**2. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.**

2.1. Цена Объекта по настоящему договору определяется в соответствии с положениями пунктов 2.2. – 2.10. настоящего договора.

2.2. Цена Объекта по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_ рублей.

2.3. Цена Объекта по настоящему договору включает в себя стоимость квартиры и стоимость гаража.

2.4. Указанная в п.2.2. настоящего договора цена включает в себя выполнение работ по возведению коробки здания, подключению Дома к инженерным сетям, общедомовому инженерному оборудованию, отделке мест общего пользования, выполнению благоустройства прилегающей территории, внутренней отделке и инженерному оборудованию помещений Дома в соответствии с проектной документацией и положениями п.3.1.3 договора и приложения 2 к настоящему договору, а также содержанию услуг застройщика.

2.5. После заключения договора цена договора может быть изменена по соглашению сторон, в случае, предусмотренном в ст.451 ГК РФ, в случае, предусмотренном в п. 2.6. 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.

2.6. Окончательная цена Объекта по настоящему договору будет определена по окончании строительства по результатам технической инвентаризации, о чем составляется дополнительное соглашение к настоящему договору.

2.7. Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение с указанием окончательной цены Объекта 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.

2.8. Денежные средства, уплаченные Дольщиком в размере, не превышающем 15 (пятнадцать) процентов от ориентировочной цены договора, указанной в пункте 2.2. Договора, расходуются застройщиком по своему усмотрению в счет оплаты услуг застройщика.

2.9. Дольщик оплачивает указанную в п.2.2. настоящего договора цену путем внесения денежных средств перечислением на расчетный счет Застройщика поэтапно, в следующем порядке:

№ взноса	Размер взноса, рублей	Срок оплаты взноса
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		

13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
Итого:		

2.10. Если по результатам технической инвентаризации общая приведенная площадь квартиры окажется больше проектной, Дольщик обязан произвести доплату в размере разницы между окончательной ценой договора согласно дополнительному соглашению и фактически уплаченной суммой в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения.

2.11. Если по результатам технической инвентаризации общая приведенная площадь квартиры окажется меньше проектной площади квартиры, Застройщик обязан возратить Дольщику разницу между фактически уплаченной суммой и окончательной ценой договора согласно дополнительному соглашению в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения.

### 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 Объект 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.1.3. 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, соответствующем описанию, установленному в Приложении 2 к настоящему договору, и нормативам качества, установленным в Приложении 2 к настоящему договору.

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

- Застройщик направляет Дольщику сообщение о завершении строительства Дома и готовности Объекта 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 Объекта не позднее месяца с момента направления сообщения;
- в случае установления несоответствия Объекта 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 Объекта, 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 Объекта Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта в порядке ч. 6.ст. 8 Федерального закона 214-ФЗ;
- с момента подписания документа о передаче Объекта 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 Объекта для оформления права собственности на нее.

3.2. Дольщик по настоящему договору обязуется:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме оплатить цену договора;

3.2.2. принять Объект 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 приемки Объекта по акту приема-передачи не производить его эксплуатацию, заселение и работы по доведению Объекта до состояния, пригодного для использования по назначению;

3.2.4. зарегистрировать право собственности на Объект 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 Объект 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 Объекта. При передаче Объекта показания приборов учета воды, электроэнергии, газа 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 иного Объекта 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 Объекта.

В противном случае Застройщик не несет никаких обязательств перед третьими лицами (цессионариями). Уступка прав оформляется договором уступки прав требований.

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 за минусом суммы затрат Заказчика согласно п.4.3. договора, производится Застройщиком в течение пяти банковских дней с момента внесения новым дольщиком (заключившим договор долевого участия в отношении Объекта, указанного в п.1.1. настоящего договора) денежных средств в достаточном размере, но в любом случае не позднее 30.05.2017 года.

4.3. В случаях предусмотренных п. 4.2.5. и п. 4.1.1. Договора, Дольщик обязан возместить Застройщику затраты, связанные с государственной регистрацией договора и комиссии, удержанные банком при зачислении средств по договору. Возврат денежных средств осуществляется зачетом встречных требований согласно п.4.2.5. 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 на Объекте до получения его по акту приема-передачи. В случае, если такой факт будет установлен, Дольщик обязан за свой счет произвести работы по приведению Объекта 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 Объекта 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 шести страницах (в том числе 3 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. Подпись Дольщика или лица, действующего от имени Дольщика, в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку Обществом с ограниченной ответственностью «СУ ДСК», в том числе передачу в обслуживающую и ресурсоснабжающую 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.

7.5. В соответствии 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 «Строительное управление 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 3010181010000000835 БИК 042007835

Тел.: 8 (49232) 3-09-09, 8-915-77-000-77

Дольщик:

Дата и место рождения \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

код подразделения \_\_\_\_\_

Контактный телефон: +7 (9 ) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_ /Устинова Елена Александровна/

Дольщик:

\_\_\_\_\_ / /

### План квартиры №

расположенной в 5-ти этажном 4-х секционном жилом доме  
на земельном участке по адресу:  
город Ковров, ул. Комсомольская, д.103

**Объект долевого строительства:**

Секция

Этаж

Проектный номер

Количество комнат


Общая приведенная площадь кв.м

Жилая площадь кв.м

### ПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ

Планировка квартиры может быть изменена по инициативе Дольщика, до возведения этажа на котором находится Квартира.

Условные обозначения:

 - устройство системы обогрева полов

Застройщик:

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

\_\_\_\_\_/Устинова Елена Александровна/

Дольщик:

\_\_\_\_\_ / /

## План гаража-стоянки

с указанием местонахождения гаража № \_\_\_\_\_

Условные обозначения:



- местонахождение гаража

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	5-ти этажный 4х-секционный кирпичный многоквартирный жилой дом
2	Количество квартир	32 квартиры
3	Количество гаражей	32 гаража
4	Высота этажа	Гаражи – 2,55-2,75 м (от пола до потолка), 2-ой этаж - 2,3м (от пола до потолка), 3,4,5 этажи- 3,0 м (от пола до потолка)
5	Наружные стены	Наружные стены: 1. выше отметки +0,000 до отметки +4,500 толщиной 640 и 770 мм из силикатного кирпича (гаражи и технический этаж) 2. выше отметки +4,500: - силикатный утолщенный кирпич толщиной 380мм, утеплитель толщиной 140мм с последующей штукатуркой по стеклотканевой сетке (с утеплением по системе «Сэнерджи») -слоистая конструкция с внутренним несущим слоем, толщиной 380 мм из силикатного утолщенного кирпича; утеплитель толщиной 140мм; наружный слой толщиной 250мм из кирпича
6	Внутренние стены	Силикатный утолщенный кирпич, толщиной 380 и 510 мм
7	Перекрытия	Перекрытия из сборных железобетонных пустотных плит
8	Лестницы	Сборный железобетонные в местах общего пользования
9	Ограждения лоджий	Силикатный утолщенный кирпич толщиной 120мм, утеплитель толщиной 140мм с последующей штукатуркой по стеклотканевой сетке (с утеплением по системе «Сэнерджи») высотой 1,2м
10	Чердак	Предусмотрен проектом «теплый» чердак с выходом на кровлю
11	Кровля	Металлочерепица с установкой металлического ограждения и снегозадержателей
12	Оконные блоки и лоджии	Оконные и балконные дверные блоки заполняются двухкамерными стеклопакетами ПВХ без установки подоконной доски
13	Дверной блок наружный (подъездный)	Индивидуальные металлические
14	Дверные блоки внутренние (МОП)	Металлические по ГОСТ 31173-2003, деревянные по ГОСТ 6629-88, из ПВХ профиля по ГОСТ 30970-2002
15	Дверные блоки (квартиры)	Деревянные по ГОСТ 6629-88
16	Дверной блок (гаражный)	Металлические по ГОСТ 31173-2003
17	Ворота (гаражные)	Металлические секционные размером 2,4 м х 2,2 м-2,4 м (b х h) с подъемным электроприводом с индивидуальным доступом
18	Квартиры	"Черновая" строительная отделка. Кирпичные стены и перегородки – штукатурка, потолки – бетонная плита, полы - стяжка.
19	Техническое состояние гаражей стоянок	Техническое состояние гаражей-стоянок: - штукатурка стен, - полы – бетонные.
20	Техническое состояние мест общего пользования	Техническое состояние мест общего пользования: - штукатурка стен; - покраска стен, потолков, лестничных маршей водоэмульсионной краской; - полы - плитка керамическая или керамогранит
Придомовая территория		
21	Дорога, пешеходные зоны, места для парковки автомобилей	Асфальтовое покрытие, организация открытой стоянки для автотранспорта
22	Благоустройство и озеленение	По проекту
23	Малые формы	Устройство детской игровой площадки, хозяйственной площадки
24	Ограждение территории	По границе земельного участка с установкой домофона
Инженерное оборудование		
25	Электроснабжение	Скрытая проводка с установкой розеток и выключателей. Места общего пользования - установка светильников.
26	Водоснабжение	Устройство поквартирных стояков хозяйственно-питьевого водопровода с установкой приборов учета поквартирное без разводки и установки сантехприборов. Противопожарный водопровод. Горячее водоснабжение от индивидуального газового двухконтурного котла, установленных на лоджии или в кухне, без подводки и установки сантехнических приборов.
27	Канализация	Устройство поквартирных стояков водоотведения из полиэтиленовых труб без подводки к сантехническим приборам
28	Газоснабжение	От газопровода низкого давления без установки газовых плит.
29	Отопление	Устройство системы отопления квартиры с использованием индивидуального газового двухконтурного котла и радиаторов. Система обогрева полов от системы теплоснабжения через распределительные

		гребенки с установкой насосно-смесительного узла (по усмотрению дольщика - установка осуществляется по приложению №1). Устройство системы отопления в гаражах не осуществляется.
30	Вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция с естественным и механическим побуждением
31	Лифты	Пассажирские
32	Приборы учета	Установка счетчиков воды, электроэнергии и газа поквартирно.
33	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:

\_\_\_\_\_ / /



