

**ДОГОВОР №00**  
участия в долевом строительстве

г.Ковров

«00» февраля 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «СК Континент» (далее – «Застройщик») от имени которого на основании доверенности, зарегистрированной в реестре за № 1-1245 от 30.09.2015 года, удостоверенной Кармановой Юлией Анатольевной, временно исполняющим обязанности нотариуса Ковровского нотариального округа Федотовой Любови Александровны, действует Аношин Роман Михайлович, с одной стороны, и Иванов Иван Иванович (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. Еловая, д.90 (далее – «Дом») и передать Дольщику по окончании строительства Дома квартиру (далее – «Квартира») на условиях настоящего договора, отвечающую следующим требованиям:

Назначение помещения	Тип квартиры	Приведенная площадь, кв.м*	Жилая площадь, кв.м.	Этаж	Проектный номер	Наличие и количество лоджий/балконов
<u>Жилое помещение</u>	_____комнатная	_____	_____	_____	<u>00</u>	_____лоджи

\* - приведенная площадь – общая площадь квартиры с учетом площади лоджий и балконов, подсчитываемых с применением понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3.

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 окончания строительства и определения фактической площади квартиры.

1.2. Планируемый срок окончания строительства Дома (получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) – 31 декабря 2018 года.

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

1.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации настоящего договора у Дольщика (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Дома земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства и строящийся на этом земельном участке Дом. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Дольщику по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

**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 приведенной площади квартиры составляет \_\_\_\_\_ рублей.

2.3. При заключении договора его цена определяется как произведение цены одного квадратного метра (п.2.2. Договора) на приведенную площадь квартиры.

2.4. Указанная в п.2.3. настоящего договора цена включает в себя выполнение работ по возведению коробки здания, подключению Дома к инженерным сетям, общедомовому инженерному оборудованию, выполнению благоустройства прилегающей территории, внутренней отделке и инженерному оборудованию помещений Дома в соответствии с проектной документацией и положениями п.3.1.3 и приложений 2 и 3 к настоящему договору (основные расходы при строительстве), а также иные расходы, связанные со строительством объекта, а также вознаграждение Застройщика. Вознаграждение Застройщика определяется в виде разницы между расходами на строительство и ценой договора. Вознаграждение определяется по окончании строительства по данным учета Застройщика.

2.5. Дольщик оплачивает указанную в п.2.3. настоящего договора цену путем внесения денежных средств в кассу Застройщика или перечислением на расчетный счет Застройщика поэтапно, в порядке, указанном в Приложении 1.1. к настоящему договору.

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

2.7. После окончания строительства и определения фактической площади квартиры стороны определяют окончательную стоимость квартиры. Стороны не производят взаиморасчеты, если приведенная площадь изменилась

Застройщик

Дольщик

в пределах трех процентов в сторону уменьшения или увеличения. В случае изменения приведенной площади более чем на три процента, стороны производят взаиморасчеты по цене, указанной в п.2.2. Договора. Указанный в настоящем пункте платеж подлежит уплате Дольщиком - после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не позднее месяца с момента направления Застройщиком соответствующего требования; Застройщиком – не позднее месяца с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Для определения фактической площади квартиры Застройщик вправе привлечь органы технической инвентаризации или кадастрового инженера.

### 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 двух месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Досрочная передача квартиры допускается. Квартира подлежит передаче при условии выполнения дольщиком своих обязательств по внесению всех платежей по настоящему договору в техническом состоянии, соответствующем описанию, установленному в Приложении 3 к настоящему договору, и нормативам качества, установленным 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 и в указанном порядке; дата осмотра устанавливается не ранее, чем через 2 недели с момента направления сообщения, время осмотра устанавливается в рабочие дни недели не ранее 09-00 и не позднее 17-00;
- в случае установления несоответствия Квартиры условиям договора и иным обязательным требованиям Дольщик вправе по результатам осмотра составить Смотровую справку; при этом он обязан явиться для повторного осмотра в назначенное дату и время.
- по результатам осмотра (первичного или повторного) стороны не позднее следующего рабочего дня подписывают акт приема-передачи квартиры,
- в случае необоснованного уклонения Дольщика от приемки квартиры Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче квартиры;
- 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. представить 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 приемки 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 не позднее двух месяцев с момента подписания акта приема передачи квартиры.

### 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 двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца;

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; к целевым расходам относятся в том числе затраты на рекламу строящихся объектов, затраты на возврат полученных ранее займов / кредитов при условии, что указанные займы / кредиты были израсходованы на цели строительства, а также на оплату услуг Застройщика, на покрытие расходов, связанных с организацией строительства.

4.1.4. вознаграждение Застройщика определяется после окончания строительства, не позднее срока, установленного для передачи квартиры. Услуги считаются принятыми Дольщиком после исполнения Застройщиком

своих обязательств. В случае, если Дольщиком не соблюдены сроки в принятии квартиры, услуги считаются принятыми на дату истечения данного срока.

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. Уступка прав требований по настоящему договору допускается только с согласия Застройщика.

Уступка прав требований по настоящему договору допускается с момента регистрации настоящего договора до момента подписания акта о приеме-передаче Квартиры.

О переходе прав по настоящему договору новый Дольщик обязан в письменной форме (с приложением оригинала договора уступки, прошедшего государственную регистрацию) уведомить Застройщика в 10-ти дневный срок.

В противном случае новый Дольщик несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий.

4.2.4. Дольщик вправе требовать от Застройщика расторжения договора. Указанное требование может быть предъявлено Дольщиком не позднее, чем за три месяца до срока, указанного в п.1.2. настоящего договора. 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 срока, указанного в п.1.2. настоящего договора.

4.2.5. Если объект построен с отступлением от условий Договора и/или обязательных требований, в установленных законом случаях требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

## 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 шестидесяти месяцев 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 тридцать шесть месяцев с момента подписания первого 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.

Проведение перепланировок или переустройства квартиры, включая переустройство электротехнического и сантехнического оборудования в квартире, после получения ее по акту приема-передачи возможно в порядке, предусмотренном Жилищным Кодексом РФ. В силу ст. 29 ЖК РФ несоблюдение установленного порядка согласования может повлечь продажу квартиры с публичных торгов.

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, несет 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 восьми страницах (в том числе 4 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.

Застройщик

Дольщик

7.3. В случае изменения паспортных данных и места регистрации Дольщик обязуется в 3-х дневный срок уведомить об этом Застройщика. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым платежным реквизитам, совершенные до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, которой направлено сообщение по известному другой стороне адресу ценным письмом с уведомлением, считается получившей данное сообщение в десятидневный срок со дня отправки сообщения в независимости от фактического вручения почтового оправления (в том числе в случаях возврата отправления отправителю по причинам, связанным с неявкой адресата в почтовое отделение).

7.4. Подпись Дольщика или лица, действующего от имени Дольщика, в настоящем Договоре подтверждает согласие на получение информации от Застройщика, в том числе информации значимой для исполнения настоящего Договора, посредством направления смс-сообщений на его контактный номер мобильного оператора, указанный в настоящем договоре участия в долевом строительстве, а также на обработку Обществом с ограниченной ответственностью «СК Континент», в том числе передачу в страховую организацию, 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 «СК Континент» по следующему адресу: 601911, Владимирская область, г. Ковров, ул. Строителей, 28. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 (пяти) лет с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

## 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «СК Континент»

ИНН 3305055169, КПП 330501001, ОГРН 1063332011159

Юр.адрес: 601911, Владимирская обл., г. Ковров, ул. Строителей, 28

Р/счет 40702810710000000756

Отделение № 8611 Сбербанка России г. Владимир

БИК 041708602

Кор. счет 3010181000000000602

тел. (49232) 5-64-21

Дольщик: Иванов Иван Иванович

Дата и место рождения 0.00.1902. пос. Достижение Ковровского р-на Владимирской обл.

Адрес: ул.Ооооооо, д.00, корп.00, кв.0, г.Ковров Владимирской обл., 601900

Паспорт 17 07 850476, выдан 22.11.2007 МО УФМС России по Владимирской области в городе Коврове, код подразделения 330-024

Контактный телефон: +7 (9 ) - -

Подписи

Застройщик

Дольщик

Приложение № 1  
к договору участия в долевом строительстве  
№ 00 от «00» февраля 2016 года

В приложении 1  
приводится план объекта  
 долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к  
другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения

Подписи

Застройщик

Дольщик

Приложение № 1.1.  
к договору участия в долевом строительстве  
№ 00 от «00» февраля 2016 года

График оплаты

№ взноса	Размер взноса, рублей	Срок оплаты взноса, не позднее
1	_____	пяти дней с момента заключения настоящего договора
2	_____	_____ .08.2015
3	_____	_____ .09.2015
4	_____	_____ .10.2015
5	_____	_____ .11.2015
6	_____	_____ .12.2015
7	_____	_____ .01.2016
8	_____	_____ .02.2016
9	_____	_____ .03.2016
10	_____	_____ .04.2016
11	_____	_____ .05.2016
12	_____	_____ .06.2016
13	_____	_____ .07.2016
14	_____	_____ .08.2016
15	_____	_____ .09.2016
16	_____	_____ .10.2016
17	_____	_____ .11.2016
18	_____	_____ .12.2016
19	_____	_____ .01.2017
20	_____	_____ .02.2017
21	_____	_____ .03.2017
22	_____	_____ .04.2017
23	_____	_____ .05.2017
24	_____	_____ .06.2017
25	_____	_____ .07.2017
26	_____	_____ .08.2017
27	_____	_____ .09.2017
28	_____	_____ .10.2017
Итого:	_____	

Подписи

Застройщик

Дольщик

Нормативы

1. Устройство перекрытий.

Допустимые отклонения:

- поверхности покрытия от плоскости при проверке контрольной двухметровой рейкой не должны превышать 15 мм;
- разница по высоте в пределах одной комнаты или подсобного помещения не более 50 мм;

2. Устройство стен и полов.

Допустимые отклонения:

- вертикальных поверхностей от вертикали на 1 м длины – 12 мм, на всю высоту помещения не более 25 мм;
- неровности поверхности плавного очертания (на 4 кв.м) не более 6 шт., глубиной (высотой) до 10 мм;
- оконных и дверных откосов стен и перегородок, пилястр, столбов и т.п. от вертикали и горизонтали не должны превышать 20 мм на весь элемент;
- поверхности от горизонтали не должны превышать 30 мм на комнату или подсобное помещение.

Не допускается:

- отслоение штукатурки и стяжки.

Допускается:

- наличие микротрещин на штукатурке и стяжке, связанных с проектной усадкой здания (толщиной до 1 мм).

3. Установка дверных и оконных блоков.

Допустимые отклонения:

- от вертикали дверных и оконных коробок не более 10 мм на всю высоту;
- оформление дверных проемов (откосов) выполняются с технологическим уклоном до 10°.

4. Монтаж трубопроводов.

Вертикальные трубопроводы не должны отклоняться от вертикали более чем на 10 мм на 1 м длины.

Открытые участки прокладки полипропиленовых труб отопления и ГВС могут иметь провисание до 10 мм.

Расстояние от поверхности штукатурки или облицовки до оси неизолированной трубы при открытой прокладке должно составлять при диаметре условного прохода:

- до 32 мм включительно – от 30 до 70 мм;
- 40-50 мм – от 45 до 75 мм.

5. Установка приборов отопления.

Установка приборов отопления в районе оконных проемов производится в соответствии с проектом.

Совмещение вертикальных осей симметрии радиатора и оконного проема не обязательно.

Радиаторы (конвекторы) должны устанавливаться на расстоянии:

- от поверхности стен до ребер радиатора – не менее 25 мм;
- от пола (железобетонной плиты) до низа радиатора – не менее 70 мм.

6. Стандартом отделки квартир могут быть предусмотрены иные, более высокие нормативы качества, применяемые для квартир, передаваемых с отделкой классов «эконом», «комфорт».

Подписи

Застройщик

Дольщик

Описание технического состояния

(«строительная» отделка)

1. Здание – кирпично-панельное. Кровля – плоская из наплавляемых материалов.
  - этажность – 5;
  - общая площадь дома – 8 132, 9 кв.м.;
  - вид – многоквартирный дом;
  - назначение – здание жилое общего назначения шестисекционное;
  - материал наружных стен – наружный самонесущий слой из силикатного кирпича, утеплитель из пенополистирольных плит, внутренний несущий слой из силикатного кирпича (на отдельных участках торцевых стен – сборная железобетонная панель);
  - материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные панели перекрытий;
  - класс энергоэффективности – нормальный, класс С;
  - нормативная сейсмостойкость площадки строительства не превышает 6 баллов. Требования СП 14.13330.2014 – не распространяются.
2. Описание технического состояния мест общего пользования:
  - стены штукатурены, шпатлеваны, прогрунтованы и окрашены водно-дисперсионной краской;
  - покрытие полов - керамогранитная плитка с затиркой соединительных швов, по периметру помещений плинтус из керамогранитной плитки.
  - потолки: лестничная клетка - затирка соединительных швов, шпатлевка, окраска водно-дисперсионной краской;
  - установка оконных блоков из ПВХ, подоконников из ПВХ с боковыми заглушками и откосами из ГВЛВ (шпатлевка, грунтовка и покраска)
  - установка осветительных приборов;
  - установка металлических лестничных ограждений с перилами;
  - установка металлической подъездной двери;
  - установка металлических дверей для подвального помещения.
3. Территория – благоустройство с асфальтированием пешеходных дорожек, тротуаров, проезжих частей, озеленением, оформлением зон детских игровых и хозяйственных площадок.
4. Описание технического состояния помещений, подлежащих передаче:
  - внутриквартирная штукатурка кирпичных стен и перегородок, шпатлевка по блокам;
  - полы в квартирах – ж/б плита с затиркой цементно-песчаным раствором соединительных швов, технологических отверстий, выбоин, щелей;
  - полы в лоджиях – железобетонная плита перекрытия;
  - потолки – ж/б плита перекрытия с затиркой соединительных швов, технологических отверстий;
  - установка оконных блоков из ПВХ (с подоконной доской и откосами из сэндвич панелей);
  - установка металлической входной двери;
  - устройство внутриквартирной электрической разводки (в соответствии с проектом, с установкой приборов защиты и учета);
  - устройство системы отопления квартиры (трубы металлические, радиаторы алюминиевые);
  - устройство стояков холодного и горячего водоснабжения с установкой поквартирных счетчиков;
  - трубы стояков холодного и горячего водоснабжения полипропиленовые (без внутренней разводки, без сантехоборудования);
  - устройство стояков канализации (с установкой поэтажных заглушек);
  - устройство стояков газоснабжения с установкой поквартирных счетчиков (без газовых плит);
  - без установки внутри квартиры автономных дымовых пожарных извещателей;
  - без остекления лоджий;
  - без установки межкомнатных дверей.

Подписи

Застройщик

Дольщик