

ДОГОВОР №00
участия в долевом строительстве

г.Владимир

«00» августа 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СК Континент Владимир» (далее – «Застройщик») от имени которого на основании доверенности, зарегистрированной в реестре за № 33/63-н/33-2018-10-327 от 28.06.2018 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: **Владимирская область, город Владимир, ул. Нижняя Дуброва, д.51** (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
Жилое помещение	_____комнатная	_____	_____	_____	00	_____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 августа 2021 года.

Срок выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению может быть перенесен на ближайший благоприятный период, но не более чем на шесть месяцев с даты, указанной в настоящем пункте.

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.

До подписания настоящего договора Дольщику(ам) предъявлены для ознакомления следующие документы, относящиеся к строительству Дома:

- разрешение на строительство со всеми изменениями;
- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- проектная документация.

После подписания настоящего договора Дольщик(и) самостоятельно отслеживают в единой информационной системе жилищного строительства изменения в вышеуказанные документы. Дольщик(и) в любое время вправе обратиться в офис компании для ознакомления с изменениями, внесенными в вышеуказанные документы, согласовав с Застройщиком время и место для ознакомления.

1.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации настоящего договора у Дольщика (залогодержателей) считается 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 настоящему договору также обеспечивается путем уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года №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».

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 в безналичном порядке путем перечисления 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 и производят взаиморасчеты по цене, указанной в п.2.2. настоящего 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.

2.8. Стороны определили допустимое изменение общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, для целей п.2 ч.1.1. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в размере 5 % от указанной площади. Изменение проектной документации, предусматривающее изменение общей площади квартиры в указанных пределах, не признается сторонами существенным.

2.9. В случае нарушения установленного договором срока оплаты цены Договора Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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 30 сентября 2021 года. 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. 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 приемки квартиры по акту приема-передачи не производить ее эксплуатацию, заселение и работы по доведению квартиры до состояния, пригодного для проживания.

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 Дольщиком прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика. Уступка прав требований с одновременным переводом долга 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 Квартир.

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.

Соглашением стороны определяют размер прямых убытков Застройщика, связанных с расторжением договора, подлежащих возмещению Дольщиком. Возмещению подлежат в том числе часть страховой премии, удерживаемой страховой компанией с Застройщика пропорционально времени, в течение которого действовало страхование ответственности застройщика по настоящему договору; комиссии, подлежащей уплате Застройщиком банку при возврате денежных средств на счет Дольщика и т.п. Подлежащие возмещению убытки могут быть удержаны Застройщиком из суммы денежных средств, подлежащей возврату Дольщику.

Указанный в настоящем пункте способ прекращения договора не может рассматриваться как предусмотренное договором дополнительное основание для одностороннего отказа Дольщика от исполнения договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. В случае нарушения сторонами условий настоящего договора они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством России и настоящим договором.

5.2. Гарантийный срок для объекта долевого участия установлен в размере шестидесяти месяцев со дня передачи объекта долевого строительства Дольщику, 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.

Проведение перепланировок или переустройства квартиры, включая переустройство электротехнического и сантехнического оборудования в квартире, после получения ее по акту приема-передачи возможно в порядке,



Застройщик

КОММУНИЗМ
ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

Дольщик

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.

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 независимо от фактического вручения почтового опавления (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, сообщений на адрес электронной почты, указанные в настоящем договоре участия в долевом строительстве, а также на обработку Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СК Континент Владимир», в том числе передачу в обслуживающую и ресурсоснабжающие организации и компенсационный Фонд его (Дольщика или его представителя) персональных данных, а именно фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес места жительства и регистрации по месту жительства; номер контактного телефона, адрес электронной почты, данные документа удостоверяющего личность, 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 период действия договора, включая срок действия гарантийных обязательств, и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес ООО Специализированный застройщик «СК Континент Владимир» по следующему адресу: 600000, Владимирская область, г. Владимир, ул. Горького, д. 50, литер А1, этаж 1, кабинет А 03, помещение I, комната 7.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СК Континент Владимир»

ИНН 3327139630 КПП 332801001 ОГРН 1183328002516

Адрес: 600000, Владимирская область, г. Владимир, ул. Горького, д. 50, литер А1, этаж 1, кабинет А 03

Р/счет 40702810310000007997

ВЛАДИМИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8611 ПАО СБЕРБАНК

БИК 041708602

Кор. счет 3010181000000000602

тел. (84922) 77-99-44

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) - -

Лицевой счет / Договор <ИдентификаторДокумента>

Адрес электронной почты: <Покупатель_Email>

Подписи

Дольщик



Застройщик

КОНТИНЕНТ
ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве
№ 00 от «00» августа 2018 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

КОМПАНИОН
ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

Дольщик

Приложение № 1.1.
к договору участия в долевом строительстве
№ 00 от «00» августа 2018 года

График оплаты

№ взноса	Размер взноса, рублей	Срок оплаты взноса, не позднее
1	_____	<u>пяти дней с момента заключения настоящего договора</u>
	_____	_____
Итого:	_____	_____

Подписи



Застройщик

КОМПАНИОН
ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

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 50 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.

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 пола (сборной стяжки) 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

Описание технического состояния

(«строительная» отделка)

1. Здание – монолитное. Кровля – плоская.
 - количество этажей – 16;
 - общая площадь дома – 14819,6 кв.м.;
 - вид – многоквартирный дом;
 - назначение – здание жилое общего назначения двухсекционное;
 - материал наружных стен – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов;
 - материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;
 - класс энергоэффективности – высокий, класс В;
 - нормативная сейсмостойкость площадки строительства не превышает 5 баллов. Требования СП 14.13330.2014 – не распространяются.
2. Описание технического состояния мест общего пользования:
Внутренняя отделка помещений общего пользования жилого дома: в тамбурах, вестибюлях, колясочных, помещениях уборочного инвентаря, лестничных клетках:
 - стены - штукатурка, покраска;
 - полы - керамогранитная плитка с затиркой соединительных швов, по периметру помещений плинтус из керамогранитной плитки.
 - потолки - затирка, шпатлевка, покраска;Внутренняя отделка технических помещений (электрощитовой, узлов ввода водопровода)
 - стены – штукатурка, покраска
 - полы – бетонные
 - потолки – покраскаустановка в лестничных клетках оконных блоков из ПВХ;
установка металлических наружных дверей входов в подъезд;
установка металлических дверей входов в техподполье;
установка металлических лестничных ограждений с перилами;
установка осветительных приборов;
установка домофона без подключения к абонентам;
установка почтовых ящиков;
мусоропровод не предусмотрен;
оборудование лифтами;
устройство видеонаблюдения придомовой территории.
3. Территория – благоустройство с асфальтированием пешеходных дорожек, тротуаров, проезжих частей, озеленением, оформлением зон детских игровых и хозяйственных площадок.
4. Описание технического состояния квартир:
 - внутриквартирная штукатурка кирпичных стен и перегородок, шпатлевка стен из ячеисто-бетонных блоков;
 - полы – монолитная железобетонная плита с устройством стяжки;
 - полы в лоджиях – монолитная железобетонная плита
 - потолки – монолитная железобетонная плита
 - установка оконных блоков из ПВХ с подоконной доской и откосами из сэндвич панелей;
 - установка входной двери квартиры;
 - без установки межкомнатных дверей;
 - ограждение лоджий – силикатный кирпич, без остекления;
 - без устройства внутриквартирной скрытой электрической разводки (за исключением проводки для подключения электрической плиты), с установкой приборов защиты;
 - устройство системы отопления квартиры с использованием алюминиевых радиаторов, металлических труб.
 - устройство стояков холодного и горячего водоснабжения из полипропиленовых труб с установкой поквартирных счетчиков, без внутренней разводки, без сантехоборудования;
 - устройство стояков канализации из НПВХ труб без внутренней разводки, без сантехоборудования, с установкой поэтажных заглушек;
 - без установки полотенцесушителей.

Подписи

Дольщик