

ДОГОВОР № МК1-2017
участия в долевом строительстве

Город Уфа

«___» _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЗастройКА», в лице директора Ахметова И.Р., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и гр. **ФИО, паспортные данные, дата рождения, адрес регистрации**, именуемое в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. **Дом** – многоквартирный многоэтажный жилой дом по пер. Дюртюлинский, около дома 23 в Демском районе городского округа города Уфа Республики Башкортостан, строящийся за счет денежных средств участников долевого строительства на основании разрешения на строительства № 02-RU03308000-670Ж-2015 от 04.05.2016 г., выданного отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа, на земельном участке, общей площадью 3285 кв.м., из земель населенных пунктов с кадастровым номером 02:55:050305:659 расположенный по адресу: Дёмский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, пер. Дюртюлинский, около дома 23, принадлежащем Застройщику на праве аренды в соответствии с договором, зарегистрированным Управлением Федеральной регистрационной службы по Республике Башкортостан 18.02.2016г. за номером 02-04/101-04/371/001/2016-4201/2.

Жилой дом имеет следующие характеристики: 12 (двенадцати) этажный, 179-кв жилой дом, общая площадь многоквартирного дома 8 982,97 кв.м., материал наружных стен заполнение наружных стен и перегородки предусмотрены из полнотелого кирпича марки М150, материал поэтажных перекрытий монолитные железобетонные перекрытия и покрытия приняты толщиной 200мм из бетона кл.В25, класс энергоэффективности - В, сейсмостойкость: Район работ относится к асейсмической области, т.е. области, где землетрясения не происходят или являются редчайшими исключениями. Интенсивность сейсмического воздействия в районе работ может достигать: по карте А (массовое строительство) – 5, по карте В (объекты повышенной ответственности)-5 и по карте С (особо ответственные объекты) – 6 баллов.

Застройщик – юридическое лицо: ООО «ЗастройКА», осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному в п. 1.1. адресу (далее – «Застройщик»).

Дольщик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по настоящему договору долевое финансирование строительства Квартиры за счет собственных или кредитных (заемных) средств.

1.2. **Квартира** – часть Дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме и имеет следующие характеристики:

Секция	Подъезд	Этаж	№ Квартиры (строит)	Кол-во комнат	Общая проектная площадь кв.м.	Жилая проектная площадь кв.м.	Стоимость квартиры рублей

Указанная квартира сдается в эксплуатацию с черновой отделкой без межкомнатных дверей, без сантехнических приборов, стены оштукатурены, полы - цементная стяжка, устанавливается входная дверь, пластиковые окна, без эл. плиты, проводятся разводка отопления, водо- и электроразводки, разводка канализации).

1.3. Проектная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площади жилых комнат, площади помещений вспомогательного использования, а также площади балконов и лоджий, включаемых в общую площадь с понижающим коэффициентом 0,3 и 0,5 соответственно.

1.4. По завершении строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Дольщику.

1.5. Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры составляет _____ (_____) **рублей**.

1.6. Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

- корректировки площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров бюро технической инвентаризации;

- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

1.7. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на: 0,5 кв. м для однокомнатной квартиры (студии), 0,9 кв.м. для двухкомнатной квартиры, 1,5 кв.м. для трехкомнатной квартиры (допустимый предел) по данным территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации «Дольщик» обязуется уплатить «Застройщику» разницу, рассчитанную в соответствии с п. 1.5. Договора.

1.8. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на: 0,5 кв. м для однокомнатной квартиры(студии), 0,9 кв.м. для двухкомнатной квартиры, 1,5 кв.м. для трехкомнатной квартиры (допустимый предел) по данным территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, «Застройщик» обязуется вернуть «Дольщику» разницу, рассчитанную в соответствии с п. 1.5. Договора.

1.9. В случаях, предусмотренных п. 1.6. настоящего Договора, взаиморасчеты между Сторонами производятся в течение пяти рабочих дней с момента получения одной стороной соответствующего письменного уведомления от другой стороны о необходимости погасить задолженность.

1.10. При установлении окончательной стоимости Объекта долевого строительства определение «общая площадь жилого помещения», данное в п.5 ст.15 Жилищного Кодекса Российской Федерации, иные понятия площади Объекта долевого строительства, не соответствующие установленному пунктом 1.3. настоящего договора определению, применению не подлежат.

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. При заключении и исполнении договора стороны руководствуются:

- Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»);
- Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

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

2.3. Застройщик гарантирует, что:

- проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы, органы по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации;

- квартира, указанная в пункте 1. 2. настоящего договора не является предметом договора участия в долевом строительстве с третьими лицами;

- С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности «Дольщика» на квартиру, в соответствии с п.1 ст.13 Федерального закона, право аренды (или собственности) на земельный участок, расположенный по адресу Дёмский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан, пер. Дюртюлинский, около дома 23, с кадастровым номером 02:55:050305:659 и строящийся объект считаются находящимися в залоге у «Дольщика» в обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» в рамках настоящего договора. Исполнение обязательств «Застройщика» по передаче жилых помещений «Дольщику» обеспечивается страхованием гражданской ответственности «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений по данному договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности «Застройщика». Между «Застройщиком» и страховой компанией заключен договор страхования гражданской ответственности, выгодоприобретателем по которому является «Дольщик».

3. Предмет Договора

3.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие Дольщика в финансировании строительства Дома в объеме, установленном в договоре, и принятие по окончании строительства в собственность определенной в договоре доли (части) построенного Дома – Квартиры, а Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать соответствующую часть объекта долевого строительства – Квартиру в этом Доме – Дольщику.

3.2. Стоимость долевого участия на дату заключения настоящего договора составляет _____ рублей (_____) рублей, и может изменяться согласно п.1.6. настоящего договора. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

4. Порядок расчетов между Сторонами

4.1. Денежная сумма в размере _____ рублей (_____) рублей, Дольщиком вносится на расчетный счет Застройщика, в течение 2 (двух) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

4.2. Дата внесения Дольщиком средств в счёт оплаты участия в долевом строительстве будет являться датой фактического поступления денежных средств Застройщику.

4.3 С момента регистрации настоящего договора Управлением Росреестра и до момента регистрации права собственности Дольщика на объект долевого строительства право аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство, находится в залоге у участника долевого строительства.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Вести многоквартирный многоэтажный жилой дом по пер. Дюртюлинский, около дома 23 в Демском районе городского округа города Уфа Республики Башкортостан в эксплуатацию в 3 квартале 2019г.

5.1.2. Заключить Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору участия в долевом строительстве, где выгодоприобретателем является Дольщик. Договор страхования вступает в силу со дня государственной регистрации Застройщиком настоящего договора.

5.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика по целевому назначению, а также на возмещение затрат Застройщика.

5.1.4. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией, выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

5.1.5. По окончании строительства, после подписания разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру, указанную в п.1.2 настоящего Договора в собственность, по акту приема-передачи не позднее 30.11.2019г.

Акт приема-передачи квартиры подписывается Застройщиком и Дольщиком, или его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности.

Регистрация права собственности производится за счет средств Дольщика.

Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика долевого строительства с момента государственной регистрации этого права.

5.1.6. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по акту приема-передачи Дольщику.

5.1.7. Информировать Дольщика о ходе выполнения работ по строительству Дома.

5.1.8. В случае явной невозможности завершения строительства Дома и передачи объекта долевого участия в срок, указанный в пункте 5.1.1. настоящего Договора, направить в адрес Дольщика соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

5.1.9. Заключить договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору.

5.1.10. Ознакомить Дольщика с «Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве».

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Совершать все необходимые для осуществления строительства Дома сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечить поиск других дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома, в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

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

5.2.3. Досрочно исполнить свои обязательства по настоящему договору.

5.3. Дольщик обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства Квартиры в размерах и порядке, определенных п. п. 4.1., 4.2. настоящего Договора.

5.3.2. В течение 5 (пяти) дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры или в иной срок, указанный в уведомлении Застройщика, принять Квартиру по Акту приема-передачи.

5.3.3. Зарегистрировать, в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, право собственности на Квартиру.

5.3.4. До получения Квартиры по акту приема-передачи, не вносить какие-либо изменения и усовершенствования в проектную планировку квартиры, лестничных клеток, общих коридоров (в части изменения разводки отопления, водо- и электроразводок, квартирной разводки канализации, перепланировки помещений, установки электропотребителей общей мощностью, превышающей проектную).

Переустройство и перепланировка Квартиры, влекущие ее конструктивное изменение и влияющие на изменение ее стоимости, осуществляются после получения Квартиры по акту приема-передачи Дольщиком, в соответствии с порядком, определенным действующим законодательством. При этом, все расходы, связанные с согласованием и изменением проектной документации, в сумму настоящего договора не входят. Дольщик несет их самостоятельно. При нарушении требований данного пункта Дольщик несет ответственность в соответствии с действующим жилищным законодательством.

5.3.5. Не уступать права требования по настоящему договору третьим лицам без письменного согласия Застройщика.

5.3.6. В случае изменений фактического местожительства или регистрации, и другой контактной информации, в 3-х дневный срок сообщать об этом Застройщику в письменном виде с указанием новых реквизитов.

5.3.7. После подписания Акта приема-передачи Квартиры, бремя содержания Квартиры несет Дольщик.

5.3.8. Самостоятельно, за свой счет, осуществлять получение технического кадастрового паспорта на Квартиру и иных документов от третьих лиц, необходимых для осуществления действий по государственной регистрации права собственности на квартиру.

5.4. Дольщик вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Дома.

5.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему Договору.

6. Качество Квартиры

6.1. Качество Квартиры, передаваемая Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования) составляет пять лет и исчисляется со дня передачи объекта долевого участия Дольщику. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование, входящий в состав объекта долевого участия составляет три года и исчисляется со дня передачи объекта долевого участия Дольщику.

7. Прием - передача Квартиры

7.1. Квартира, указанная в п. 1.2. настоящего договора, передается Застройщиком Дольщику по акту приема-передачи, который оформляется в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 2 (Два) экземпляра - Дольщику, один из которых передается в Управление Росреестра по Республике Башкортостан для регистрации права собственности, 1 (Один) экземпляр - Застройщику.

7.2. Застройщик, после ввода Дома в эксплуатацию, письменно уведомляет Дольщика о дате, времени и месте подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.3. Мотивированный отказ Дольщика от подписания акта приема-передачи квартиры рассматривается Застройщиком совместно с Дольщиком (его полномочным представителем) и представителем подрядной организации. По результатам рассмотрения мотивированного отказа Дольщика, составляется акт о наличии и обоснованности претензий (причин), указанных в отказе Дольщика, устанавливаются сроки устранения обоснованных претензий (причин) Дольщика. После устранения недостатков и недоделок процедура приема-передачи квартиры осуществляется в порядке, установленном п. п. 7.1 - 7.2 настоящего договора.

7.4. Бремя содержания Квартиры, обязанность по осуществлению коммунальных платежей, риски случайной гибели и порчи Квартиры, возможного нанесения ущерба третьим лицам, а также общего имущества в Доме, переходят к Дольщику с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

7.5. Дольщик самостоятельно, за свой счет, осуществляет получение технического формуляра и иных документов на Квартиру от третьих лиц, необходимых для проведения действий по государственной регистрации права собственности на Квартиру.

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

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

8.1. Настоящий Договор вступает силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

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

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

8.4. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством. При намерении, основанном на требованиях закона, отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке, Дольщик обязан не менее чем за 30 дней уведомить об этом Застройщика.

8.5. Расторжение настоящего договора не влечет за собой прекращение договоров участия в долевом строительстве Дома с иными Дольщиками.

8.6. В случае, если Дом и/или Квартира построены Застройщиком с отступлениями от условий договора, и приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

9. Ответственность Сторон

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

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К таким событиям относятся стихийные бедствия природного и социально-экономического характера: наводнение, землетрясение, пожар, военные действия взрыв, восстание, спад производства в стране и/или в регионе, постановления и распоряжения органов государственной (муниципальной) власти и управления, существенно (негативно) влияющие на деятельность организаций строительного комплекса, иные события, не подлежащие контролю Сторон. Срок исполнения обязательств при этом отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства непреодолимой силы. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

11. Заключительные положения

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

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно (в течении трех дней) извещать друг друга.

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

11.4. Подписав настоящий договор, Дольщик выражает свое безусловное согласие на предоставление Застройщиком переданной Дольщиком в рамках настоящего договора информации третьим лицам в целях исполнения настоящего договора, а также на обработку Застройщиком персональных данных Дольщика, указанных в настоящем договоре и в иных документах, полученных для целей заключения и исполнения настоящего договора, в том числе в целях:

- направления уведомлений и требований Застройщика (в том числе с использованием электронных видов связи: смс-сообщения, сообщения на адрес электронной почты и иное);

Данное положение распространяется и на информацию, передаваемую Застройщиком третьим лицам, в целях реализации настоящего Договора.

11.5. Отправка Застройщиком корреспонденции (в том числе судебной) будет осуществляться по адресу Дольщика, указанному в настоящем Договоре и в документах, предоставленных Дольщиком при заключении и исполнении настоящего Договора. Указанный адрес может быть изменен Дольщиком путем письменного уведомления Застройщика.

11.6. Настоящим договором предусмотрен исключительный запрет Дольщику на уступку прав третьим лицам требований по неустойке и иным штрафным санкциям по отношению к Застройщику.

11.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

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

11.9. В случае не достижения в течение одного месяца согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд, в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

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

11.11. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема - передачи Квартиры Дольщику.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема - передачи Квартиры.

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

11.13. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр для Дольщика, один экземпляр для Застройщика, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. Адреса и реквизиты Сторон

ДОЛЬЩИК:

ФИО
Дата рождения
Паспортные данные
ИНН
Адрес регистрации
телефон

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «ЗАстройКА»
Юридический адрес: 450106, город Уфа, ул.
Караидельская, д. 2.
ИНН 0273904485, КПП 027401001,
ОГРН 1150280067200,
Банковские реквизиты:
р/с 40702810410620008378 в Филиале № 6318
ВТБ 24 (ПАО) г. Самара к/с
30101810422023601955, БИК 043601955

Директор ООО
«ЗАстройКА»

Фамилия инициалы

Ахметов И.Р.