

Договор участия в долевом строительстве № 000/Г2

Город Уфа, Республика Башкортостан _____ две тысячи семнадцатого года

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Объект долевого строительства – квартира в строящемся комплексе «Многokвартирные многоэтажные жилые дома в городском округе город Уфа Республики Башкортостан, Советский район, ул. Минигали Губайдуллина д.8. II очередь строительства 2-х подъездный. Общее количество квартир 496.

Общая проектная площадь - под термином «общая проектная площадь квартиры» в настоящем договоре понимается сумма проектных площадей всех помещений квартиры, определяемая по уровню пола, включая площадь остекленных лоджий и балконов.

Общество с ограниченной ответственностью «Монолитинвестстрой», далее именуемое "Застройщик", в лице директора Ахметова Ильшата Рависовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. _____, далее именуемый "Участник долевого строительства", с другой стороны, в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в срок до 30.09.2019г. – обеспечить осуществление строительства объекта долевого строительства с привлечением подрядных организаций и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Долящику по акту приема-передачи Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство объекта долевого строительства на основании:

- Свидетельства о ГРП № 04АЕ № 387342 от 03.10.2014г.;
- разрешения на строительство № 02-RU03308000-633Ж-2014 от 25.11.2016г
- кадастровые номера земельных участков № 02:55:010701:579.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.4. Объектами долевого строительства являются квартиры, административные помещения и паркинги со следующими техническими характеристиками:

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

Квартиры сдаются подготовленными под черновую отделку с характеристикам указанными в Приложении №1-

До заключения настоящего договора Застройщик гарантирует, что указанная Квартира никому не распределена, правами третьих лиц не обременена, под арестом и запрещением не состоит.

Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится объект долевого строительства, и получения разрешения на его эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

1.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере _____ (_____ миллиона _____ тысяч) рублей в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на эксплуатацию многоквартирного дома, принять Объект долевого строительства в собственность.

Сумма, подлежащая уплате Участником долевого строительства складывается из расчета стоимости строительства одного квадратного метра в общей площади Объекта долевого строительства, которая составляет 00 000.00 (_____ тысяч) рублей за 1 кв. м.

1.6. Застройщик обязуется обеспечить осуществление строительства с привлечением подрядных организаций, не позднее 30.09.2019 года получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и в срок до 30.11.2019 года передать объект долевого строительства по акту приема – передачи Участнику долевого строительства.

2.Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Денежные средства, указанные в п. 1.5. договора, Участник долевого строительства перечисляет на расчетный счет или вносит наличными денежными средствами в кассу Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика.

2.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства, определенный в п. 1.5 договора, является фиксированным в случае внесения суммы договора полностью. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, может быть изменен в случаях, предусмотренных п. 2.3., 2.4. настоящего договора.

2.3. Застройщик имеет право в одностороннем порядке увеличить стоимость квадратного метра, предварительно уведомив Участника долевого строительства за 10 календарных дней до предстоящего повышения. Перерасчет производится только на оставшуюся сумму по договору, внесенные платежи по договору до повышения перерасчету не подлежат. Изменение стоимости квадратного метра оформляется дополнительным соглашением, в случае отказа или уклонения от подписания дополнительного соглашения Участником долевого строительства, Застройщик имеет право расторгнуть договор долевого строительства в судебном порядке, внесенные платежи возвращаются в течение 10 дней после расторжения договора. Уклонением или отказом считается отсутствие акцепта со стороны Участника долевого строительства в течение 10 календарных дней после повышения стоимости квадратного метра.

2.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации. Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства больше площади, указанной в п. 1.4. договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом п. 1.5. договора.

Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства меньше площади, указанной в п. 1.4. договора Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства за недостающую площадь в размере определяемом согласно п. 1.5. договора.

2.5. Участник долевого строительства оплачивает денежные средства в следующем порядке и размере:

Сумма вносимых денежных средств	Срок внесения	Количество оплачиваемых квадратных метров
_____ рублей	В течение 2-х рабочих дней с момента государственной регистрации в УФСГРКК по РБ настоящего договора участия в долевом строительстве	_____ кв.м.

3.Гарантии качества

3.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в п. 1.4. договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 5 лет с момента передачи объекта по акту приема-передачи.

3.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4. Страхование гражданской ответственности застройщика.

4.1. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения в жилом комплексе «Многоквартирные многоэтажные жилые дома в городском округе город Уфа Республики Башкортостан, Советский район, ул. Минигали Губайдуллина д.8. II очередь строительства» участнику долевого строительства по договору, обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору, путем заключения договора страхования гражданской ответственности со страховой компанией удовлетворяющей требованиям Федерального Закона 214-ФЗ от 30.12.2004года, Федерального Закона от 30.12.2012года №294-ФЗ.

5. Обязанности сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

5.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

5.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный п. 1.6. договора, по акту приема - передачи.

5.1.4. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.1.5. Передать Объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

5.2.2. В срок установленный договором принять Объект долевого строительства от Застройщика.

5.2.3. По предъявлению эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг по окончанию строительства многоквартирного дома и передачи Застройщиком Объекта долевого строительства, оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам оказанным после передачи Квартиры Участнику по акту приема-передачи.

5.2.4. Уведомить Застройщика в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу.

5.2.5. Оплатить расходы, связанные с регистрацией договора в УФСГРКиК по РБ, изготовлением технического паспорта, получением свидетельства на право собственности.

5.2.6. Зарегистрировать договор в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще

исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стопятидесятых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

6.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

6.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

6.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7. Уступка прав по договору

7.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика в 5-ти дневный срок, и согласовать договор долевого участия с застройщиком.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

8. Прочие условия

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

8.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

8.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа в Республики Башкортостан. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

8.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участника долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

8.5. Участник долевого строительства согласен на проведение Собственником/Застройщиком межевания (раздела) Земельного участка с кадастровым номером 02:55:010701:579, на котором ведется строительство (создание) Многоквартирного дома, на образование новых земельных участков, с предоставлением Собственнику/Застройщику права самостоятельного согласования (уточнения) местоположения границ и/или площадей новых земельных участков и постановку на кадастровый учет (временный кадастровый учет) вновь сформированных земельных участков в порядке, установленный действующим законодательством Российской Федерации и последующим оформлением права собственности ООО «МонолитИнвестСтрой» на вновь сформированные земельные участки и оформление всех необходимых для этого документов.

9. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его регистрации, и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

9.3. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства уведомление с соответствующей информацией и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему договору более чем 3 (три) раза в течение срока договора или просрочка внесения платежей более чем на три месяца является основанием для предъявления застройщиком требования о расторжении договора в судебном порядке.

9.5. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

9.6. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, Один экземпляр для Застройщика, второй для Участника долевого строительства и третий экземпляр – для хранения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ.

К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью план создаваемого объекта долевого строительства.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

«Многоквартирные многоэтажные жилые дома в городском округе город Уфа Республики Башкортостан, Советский район, ул. Минигали Губайдуллина д.8. II очередь строительства», со встроенно-пристроенными помещениями офисов и подземными парковками. Жилой дом литер №2, 2-х подъездный. Общее количество квартир 496. Общая площадь здания 28355 кв.м., наружные самонесущие стены из кирпича с навесным вентилируемым фасадом с финишным слоем из керамогранитной плитки, монолитные плиты перекрытия, категория энергоэффективности «В», III класс сейсмостойкости

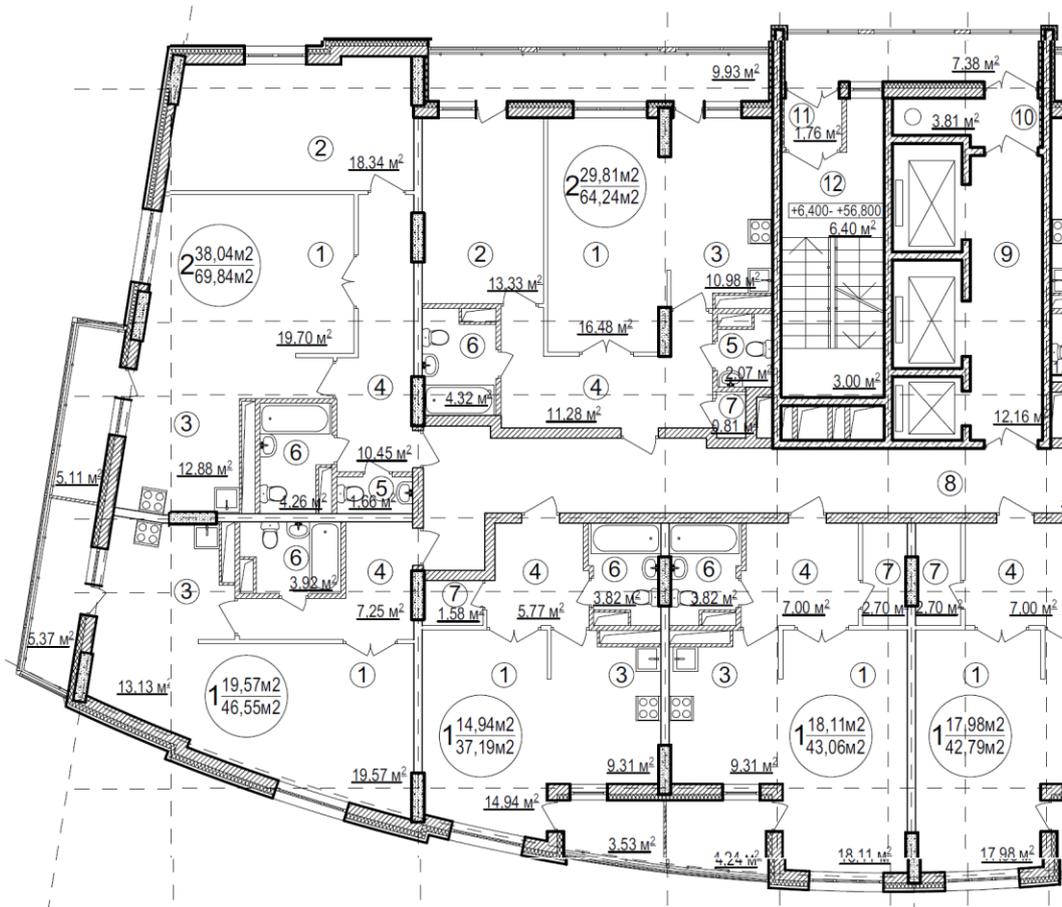
Отделка квартиры включает: Входная дверь металлическая с порошковым покрытием, врезным замком и ручкой, двери на балконы и лоджии выполняются из ПВХ профиля и оборудуются замками с ручкой, окна устанавливаются стеклопакетами из ПВХ профиля, оштукатуренные стены, монолитные плиты перекрытия, цементно-песчаная стяжка полов, внутренняя сантехническая разводка до точек подключения санитарно-бытовых приборов по проекту, система ХВС и ГВС с установленными водомерами, электротехническая разводка по квартире с установкой поквартирного электросчетчика с вмонтированными счетчиком, выключателями и розетками по проекту, радиаторы отопления, стальная мойка со смесителем на кухне. Не включает: межкомнатные двери, ванну, электроплиту.

Техническая характеристика квартиры:

№3	Кухня	9.31.м.
№4	Коридор	7.00.м.
№6	Ванная	3.82 кв.м.
№1	Зал	18.11 кв.м.

	Лоджия (коэффициент 0,5)	4.24 кв.м
№7	Кладовка	2.70 кв.м
№2	Спальная комната 1	нет
№2	Спальная комната 2	нет

План квартиры в соответствии с проектной документацией:



Застройщик:
ООО «Монолитинвестстрой»

Участник:

Директор _____ И.Р.Ахметов

_____ И.И.Иванов