

**ДОГОВОР № 115 / \_\_\_\_**  
**о долевом участии в строительстве жилья**

г. Улан-Удэ

\_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «БЕСТ ПЛЮС»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора **Байминова Вячеслава Намсараевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "**Дольщик**", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

Застройщик осуществляет строительство объекта «**Застройка 115 микрорайона Октябрьского района г.Улан-Удэ. Жилой комплекс «Снегири». Многоквартирный жилой дом №\_\_**», кадастровый номер земельного участка: **03:24:000000:63920**, а «Дольщик» финансирует строительство части этого жилого дома, в объеме одной \_\_-комнатной квартиры № \_\_\_\_ – номер строительный, на \_\_-ом этаже, общей проектной площадью ориентировочно \_\_ кв.м.

**2. Сумма договора, платежи и расчеты.**

2.1. Стоимость долевого участия в строительстве по настоящему договору определяется фиксированной договорной ценой \_\_\_\_\_ рубля за 1 кв.м. и составляет на момент заключения договора сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей.

2.2. Оплата Дольщиком сумм договора производится в следующем порядке:

2.2.1. сумма в размере \_\_\_\_\_ рублей – в течение трех дней с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия.

**3. Обязанности «Застройщика»**

3.1.1. В соответствии с утвержденной проектной документацией осуществляет строительство объекта «**Застройка 115 микрорайона Октябрьского района г.Улан-Удэ. Жилой комплекс «Снегири». Многоквартирный жилой дом №\_\_**», кадастровый номер земельного участка: **03:24:000000:63920**.

3.1.2. Строительство жилого дома осуществляется без чистовой отделки и установки инженерного оборудования.

Проектной документацией на строительство вышеуказанного жилого дома **предусмотрены:**

- установка оконных блоков из ПВХ, входной двери в помещение, электросчетчика, счетчика учета тепла, радиаторов отопления;
- установка счетчиков учета расхода горячей и холодной воды, выдача пожарных извещателей, шлангов пожаротушения;
- монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения и канализации, отопления, разводка электропроводки.

**не предусмотрены:**

- чистовая отделка квартиры, а именно: подготовка железобетонных изделий под окраску и оклейку обоями, оклейка стен и потолков, стяжка и устройство полов, установка внутренних дверей, пластиковых подоконников, устройство откосов.
- установка инженерного оборудования в квартире, а именно: смесителей, раковин, ванны, унитаза, в т.ч. трубопроводов холодного, горячего водоснабжения и канализации, пожарной сигнализации; розеток, выключателей, патронов, электроплит.

3.1.3. До ввода дома в эксплуатацию Застройщик имеет право вносить изменения в проектную документацию, в том числе в части изменения целевого назначения части строящегося здания и строительства пристроенных помещений к нему.

3.1.4. Срок ввода жилого дома в эксплуатацию – \_\_\_\_\_. Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства. Срок передачи квартиры Дольщику – в течение трех месяцев после ввода дома в эксплуатацию.

3.1.5. Застройщик после ввода жилого дома в эксплуатацию передает Дольщику по акту приема-передачи квартиру со следующими проектными характеристиками:

Адрес (строительный)	№ квартиры (строительный)	Общая площадь по проекту, кв. м.	Количество комнат	Этаж
г.Улан-Удэ, 115 мкр., дом №__				

3.1.6. Фактическая площадь квартиры уточняется по данным обмера специализированной организации.

В случае увеличения фактической площади квартиры, согласно обмерам специализированных организаций, против проектной площади, Дольщик производит оплату дополнительной площади квартиры исходя из средней стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по настоящему договору.

В случае уменьшения фактической площади квартиры, согласно обмерам специализированных организаций, против проектной площади, Застройщик возвращает Дольщику стоимость недополученной площади квартиры исходя из средней стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по настоящему договору.

3.1.7. До заключения договора управления многоквартирным домом между Дольщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщик заключает договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

3.1.8. Застройщик устанавливает гарантийный срок на квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования – пять лет с момента передачи ее Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартиры – три года со дня подписания первого передаточного акта.

3.1.9. В течение трех месяцев после ввода жилого дома в эксплуатацию и полного объема осуществления дольщиками финансирования строительства в соответствии с разделом 2 настоящего договора Застройщик передает объект долевого строительства и документы, необходимые для оформления права собственности. При уклонении Дольщика от принятия квартиры в предусмотренный срок, Застройщик по истечении трех месяцев со дня ввода дома в эксплуатацию вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства.

3.1.10. Сообщение о завершении строительства объекта долевого участия в строительстве и готовности объекта долевого строительства к передаче, о необходимости принятия объекта долевого строительства, и иные, направляются Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

3.1.11. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается в соответствии со ст.23.2 Закона № 214-ФЗ - за счет обязательных отчислений (взносов) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства, в компенсационный фонд долевого строительства созданного в соответствии с Федеральным законом "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".

## **3.2. Обязанности "Дольщика"**

3.2.1. Своевременно и в полном объеме осуществлять финансирование строительства вышеуказанного дома в пределах долевого участия в соответствии с Разделом 2 настоящего договора. При наличии задолженности Дольщика за подлежащий передаче объект Застройщик после ввода объекта в эксплуатацию вправе не передавать объект долевого участия до полного исполнения дольщиком своих обязательств по договору.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.2.2. Принять по акту приема-передачи квартиру, являющуюся предметом настоящего договора и соответствующую условиям п. 3.1.2.

3.2.3. С даты подписания акта приема-передачи, независимо от факта проживания и оформления квартиры в собственность, оплачивать все расходы по содержанию квартиры (коммунальные услуги, другие эксплуатационные расходы).

3.2.4. За свой счет оплатить расходы, связанные с оформлением прав собственности на указанную выше квартиру, а именно: регистрацию права собственности в Управлении Федеральной регистрационной службы по Республике Бурятия.

3.2.5. Не вправе изменять системы отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и электроснабжения. Любые работы осуществлять организацией, имеющей лицензию на выполнение данного вида работ.

3.2.6. Дольщик вправе до ввода жилого дома в эксплуатацию и только с письменного согласия Застройщика, переуступить свои права на полностью (100%) оплаченную квартиру третьему лицу при условии принятия этим третьим лицом всех условий настоящего договора.

#### **4. Ответственность сторон**

4.1. В случае нарушения предусмотренных договором сроков оплаты цены договора «Дольщик» уплачивает «Застройщику» штрафную неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от просроченной суммы платежа за каждый день просрочки. Обязательства по оплате считаются надлежащим образом исполненными в момент фактического зачисления денежных средств на счет или в кассу «Застройщика».

4.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства «Застройщик» уплачивает «Дольщику» неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

4.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, установленных законом.

В случае одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора по основаниям, установленным законом, застройщик производит возврат денежных средств, уплаченных в счет цены договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора.

В случае расторжения договора в судебном порядке застройщик обязан вернуть участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора.

В случае расторжения договора по соглашению сторон возврат денежных средств производится в течение одного месяца со дня государственной регистрации соглашения о расторжении договора.

#### **5. Порядок разрешения споров**

5.1. Споры или разногласия, возникшие между сторонами по настоящему договору, разрешаются путем переговоров.

5.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, споры подлежат разрешению в суде в установленном законом порядке.

#### **6. Порядок изменения и дополнения договора**

6.1. Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением сторон в письменной форме.

6.2. Расторжение договора производится по соглашению сторон, либо в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

#### **7. Срок договора**

7.1. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия и действует до момента передачи квартиры Дольщику.

#### **8. Форс-мажорные обстоятельства**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить всеми разумными мерами. К событиям непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказывать влияние и за возникновение которых не

несут ответственности, например: землетрясение, наводнение, а также забастовки, военные действия любого характера, препятствующие выполнению предмета настоящего договора.

8.2. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств, сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по настоящему договору, должна в 7-дневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой стороне в письменной форме, телеграммой или факсом.

### 9. Прочие условия

9.1. Застройщик, в течение гарантийного срока установленного заводом-изготовителем, гарантирует нормальную работу инженерных приборов и оборудования переданной Дольщику квартиры, за исключением случая преднамеренного повреждения их третьими лицами.

9.2. Если в период гарантийной эксплуатации в соответствии с Гражданским кодексом обнаружатся недостатки, не позволяющие продолжить нормальную эксплуатацию квартиры, гарантийный срок продлевается до их устранения. Наличие недостатков и срок их устранения фиксируется в двустороннем акте Застройщика и Дольщика.

9.3. В состав общего имущества, находящегося в общей долевой собственности, входят - помещения, в которых расположены оборудование и системы инженерного обеспечения здания, лифтовые шахты, венткамеры, электрощитовые, коридоры, лестничные марши и площадки, лифтовые холлы, вестибюль, чердаки, наружные и внутренние сети водопровода, канализации, электро- и теплоснабжения, земельный участок, на котором находится жилой дом с элементами озеленения и благоустройства.

9.4. Установленное в здании оператором связи оборудование связи (в том числе линии связи, распределительные коробки, сооружения связи) является собственностью оператора связи и плата за его размещение в здании с Дольщиков взиматься не будет.

9.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, применяются нормы законодательства Российской Федерации.

9.6. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Застройщика, один - у Дольщика, третий – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия.

### 10. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон:

**ООО «БЕСТ ПЛЮС»**

670033, г. Улан-Удэ, ул. Пищевая, 19 тел. 8-(301-2) 42-56-70, т/ф 42-50-16, ИНН 0323113259, КПП 032301001, БИК 048142744, Р/с 40702810114060000007 в филиале «АТБ»(ПАО) г. Улан-Удэ, К/с 30101810700000000744

**Генеральный директор**

**ООО «БЕСТ ПЛЮС»**

**Байминов В.Н.**

**10.2. «Дольщик»:** \_\_\_\_\_

### ПРИЛОЖЕНИЕ

«Застройка 115 микрорайона Октябрьского р-на г. Улан-Удэ. Жилой комплекс «Снегири». Многоквартирный жилой дом №10» имеет следующие характеристики:

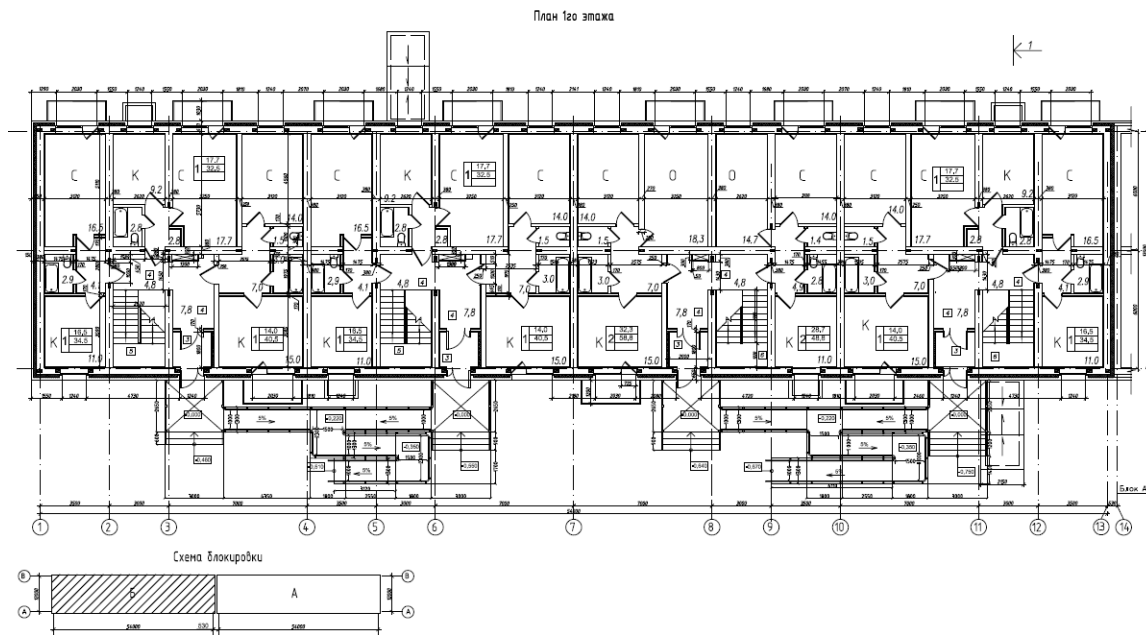
Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Общая площадь	6 792,42 кв.м
Этажность дома	6 этажей, в том числе подземный
Материал наружных стен	кирпич
Материал поэтажных перекрытий	железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	8

**Квартира** имеет следующие характеристики:

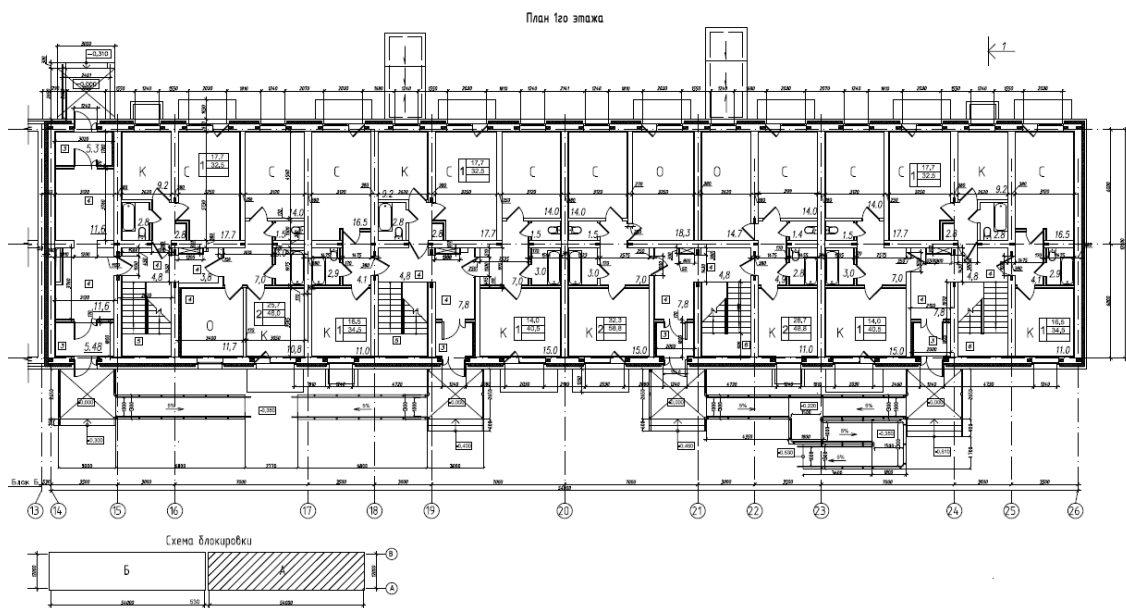
№ квартиры (строительный)	
Количество комнат	
Этаж	

Подъезд	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	

### 1 этаж , 1-4 подъезды:



### 1 этаж, 5-8 подъезды:



### 2-5 этажи, 1-4 подъезды:

План 2-5го этажа

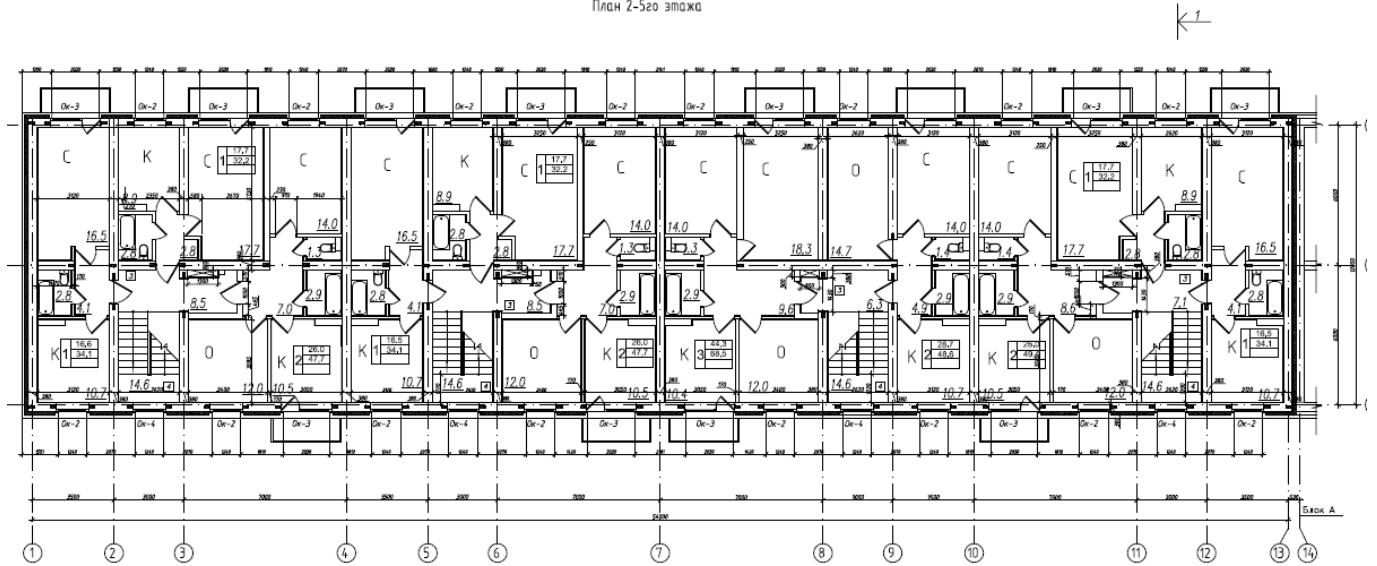
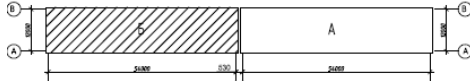


Схема блокировки



2-5 этажи, 5,8 подъезды:

План 2-5го этажа

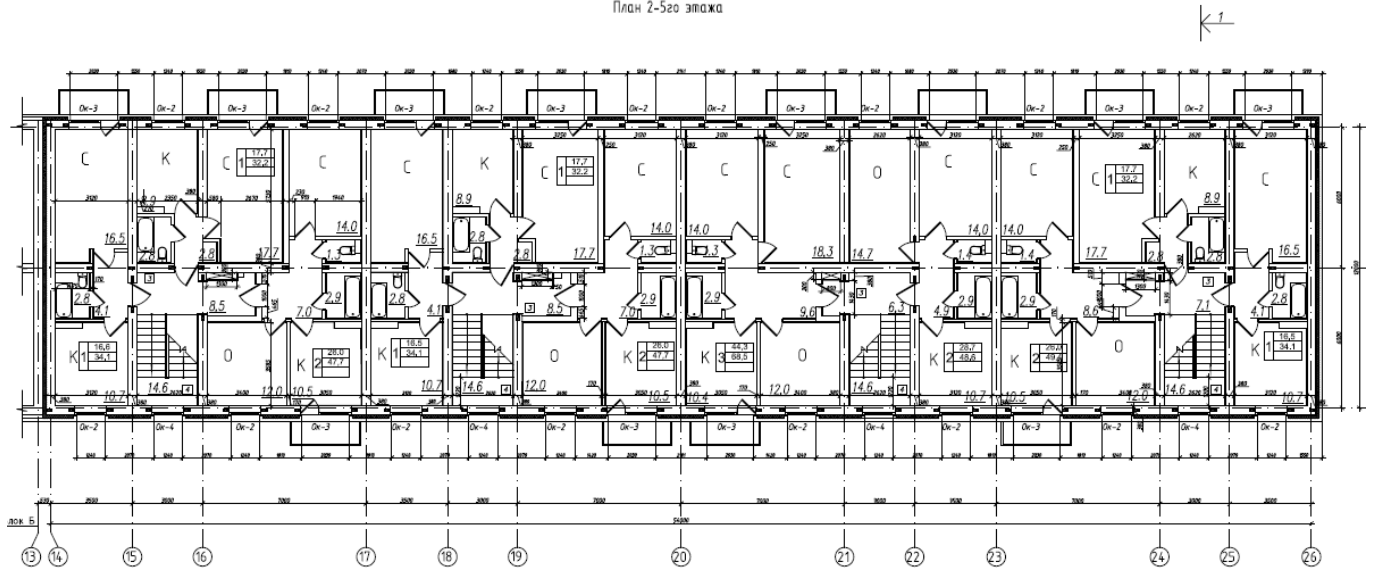
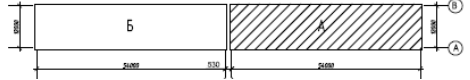


Схема блокировки



**«Застройщик»:**  
 Генеральный директор  
 ООО «БЕСТ ПЛЮС»

**Байминов В.Н.**

**«Дольщик»:**