Д О Г О В О Р № 1 1 5 / 1 4 - _ _ _
об участии в долевом строительстве

г.Улан-Удэ _____2020 года

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

1. Предмет договора

Застройщик осуществляет строительство «**Застройка 115 микрорайона Октябрьского района г.Улан-Удэ. Жилой комплекс «Удачный». Многоквартирный жилой дом №14. IV этап строительства», кадастровый номер земельного участка: 03:24:000000:70149,** а «Дольщик» финансирует строительство части этого жилого дома посредством размещения денежных средств на счетах эскроу, в объеме одной _-комнатной квартиры **№ _ (____) - номер строительный**, на _-ем 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 из расчета 45 000 (сорок пять тысяч) рублей за один квадратный метр и составляет на момент заключения договора сумму в размере _____ (пять миллионов десять тысяч двести) рублей.

2.2. Оплата Дольщиком сумм договора производится в следующем порядке:

2.2.1.Сумма в размере 2 082 105 (Два миллиона восемьдесят две тысячи сто пять) рублей оплачивается в течение двух месяцев с момента государственной регистрации настоящего договора путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (ПАО «Промсвязьбанк», место нахождения: Российская Федерация, г. Улан-Удэ, пр. Победы, д.10, адрес электронной почты: filial@ulanude.psbank.ru, **тел.** : 8(3012) 28-75-00) **счет эскроу № _____** в ПАО «Промсвязьбанк», БИК 045004816, корсчет К/с 30101810500000000816.

2.3. Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (Дольщика) в уполномоченном банке (эскроу-агенте). Обязанность Дольщика по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.4. Срок условного депонирования денежных средств - до 30 апреля 2022года. *(Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве…», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта и сведения из ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, указанные документы\сведения должны быть предоставлены в Банк не позднее даты окончания срока условного депонирования).*

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – до 30 октября 2021года.

Размер депонируемой суммы - _____ (_____) рублей.

3. Обязанности сторон

3.1. Обязанности «Застройщика»

3.1.1. В соответствии с утвержденной проектной документацией осуществляет строительство «**Застройка 115 микрорайона Октябрьского района г.Улан-Удэ. Жилой комплекс «Удачный». Многоквартирный жилой дом №14. IV этап строительства», кадастровый номер земельного участка: 03:24:000000:70149**

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, 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. Застройщик обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений, за исключением случаев, предусмотренных частью 4.1 ст. 19 Федерального закона "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 № 214-ФЗ

3.1.4. Срок ввода жилого дома в эксплуатацию – 4 квартал 2021г. 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)	№ блока	№ квартиры (строительный)	Общая площадь по проекту, кв.м.	Количество комнат	Этаж
г.Улан-Удэ, 115 микрорайон	14				

3.1.6. Фактическая площадь квартиры уточняется по данным обмера специализированных организаций.

3.1.7. В случае увеличения фактической площади квартиры, согласно обмерам специализированных организаций, против проектной площади, но не более пяти процентов от ориентировочной площади квартиры, указанной в п. 1 настоящего Договора, 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, но не более пяти процентов от ориентировочной площади квартиры, указанной в п. 1 настоящего Договора, Застройщик возвращает Дольщику стоимость недополученной площади квартиры исходя из средней стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по настоящему договору.

3.1.8. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

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.

3.1.9. 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.

3.1.10. В течение трех месяцев после ввода жилого дома в эксплуатацию и полного объема осуществления дольщиком 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 двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства».

3.1.11. 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.

3.1.12. 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 просрочки внесения платежей, указанных в Разделе 2, в течение более чем два месяца, Застройщик имеет право расторгнуть договор о долевом участии в строительстве жилья в одностороннем порядке. 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 момента принятия от Застройщика помещения по акту 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 вышеуказанную 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 переуступить свои права на полностью (100%) оплаченные квартиры или одновременно с переводом долга на третье лицо 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 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

4.3. При расторжении договора по инициативе «Дольщика» в одностороннем порядке, «Застройщик» обязан вернуть «Дольщику» денежные средства, уплаченные «Дольщиком» в счет цены договора, в течение двадцати дней со дня расторжения договора.

4.4. При расторжении договора по инициативе «Дольщика» в судебном порядке, «Застройщик» обязан вернуть «Дольщику» денежные средства, уплаченные «Дольщиком» в счет цены договора, в течение десяти дней со дня расторжения договора.

4.5. «Дольщик» вправе предъявить требования к «Застройщику» в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства в течение гарантийного срока.

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, правительственные постановления или распоряжения государственных органов, 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. 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.

9.2. 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.

9.3. 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

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

9.5. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Застройщика, второй - у Дольщика, третий – у регистрирующего органа.

10. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон:

10.1. «Застройщик»: 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 048142604, Р/с 40702810309160004803 в Отделении №8601 ПАО «Сбербанк России» г.Улан-Удэ, К/с 30101810400000000604

Генеральный директор
ООО «Бест плюс» _____ **Байминов В.Н.**

10.2. «Дольщик»:

_____

ПРИЛОЖЕНИЕ

Застройка 115 микрорайона Октябрьского района г.Улан-Удэ. Жилой комплекс «Удачный». Многоквартирный жилой дом №14. IV этап строительства», кадастровый номер земельного участка: 03:24:000000:70149 имеет следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)	Многоквартирный дом
Назначение объекта	жилое
Этажность	6, в т.ч. подземный
Общая площадь	6792,42
Материал наружных стен	Кирпич облицовочный
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные ж/б
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	8

Квартира имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строительный)	
Количество комнат	
Этаж	
Подъезд	
Общая проектная площадь, кв.м, в т.ч. площадь балкона с коэффициентом 0,3	
Жилая проектная площадь, кв.м	

___ этаж, расположение на этаже:

Планировка квартиры:

«Застройщик»:
Генеральный директор
ООО «БЕСТ ПЛЮС» _____ **Байминов В.Н.**

«Дольщик»:

_____