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

г. Улан-Удэ **_____ 2019 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 **_____**, именуемый в дальнейшем **"Дольщик",** с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Застройщик осуществляет строительство объекта «Многоквартирные жилые дома по улице Модогоева в Советском районе г.Улан-Удэ. 1 пусковой комплекс (5,6 блоки), 2 пусковой комплекс (блок 2), кадастровый номер земельного участка 03:24:011202:3735, 03:24:011202:128, 03:24:011202:157, 03:24:011202:2054, 03:24:011202:2930, а «Дольщик» финансирует строительство части этого жилого дома блок 2, в объеме одной 1-комнатной квартиры **№____ - номер строительный**, на __-ом этаже, общей проектной площадью ориентировочно **___ кв.м.,** в т.ч. площадь балкона с **коэффициентом 0,3 – __.**

2. Сумма договора, платежи и расчеты.

2.1. Стоимость долевого участия в строительстве по настоящему договору определяется фиксированной договорной ценой из расчета _____рублей 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 – передаются Застройщику до 31.12. 2021г.

3. Обязанности сторон

3.1. Обязанности «Застройщика»

3.1.1. В соответствии с проектной документацией осуществляет строительство объекта «Многоквартирные жилые дома по улице Модогоева в Советском районе г.Улан-Удэ. 1 пусковой комплекс (5,6 блоки), 2 пусковой комплекс (блок 2), кадастровый номер земельного участка 03:24:011202:3735, 03:24:011202:128, 03:24:011202:157, 03:24:011202:2054, 03:24:011202:2930**.**

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, радиаторов отопления, счетчиков учета расхода горячей и холодной воды, электросчетчика, теплосчетчика;
- 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, штукатурка и окраска оконных и дверных откосов, установка пластиковых подоконников и внутренних межкомнатных дверей;
- установка инженерного оборудования в квартире, а именно: смесителей, раковин, ванны, унитаза, в том числе трубопроводов холодного и 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, а именно 2 пускового комплекса (блок 2) – IV квартал 2021г. Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства. Срок передачи квартиры Дольщику – в течение трех месяцев после ввода жилого 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 квартира+балкон(с коэф 0,3), кв. м.	Количество комнат	Этаж
г.Улан-Удэ, ул.Модогоева					

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

В случае увеличения фактической площади квартиры, согласно обмерам специализированных организаций, против проектной площади, Дольщик производит оплату дополнительной площади квартиры исходя из 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 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.

Застройщик вправе без согласия Дольщика осуществить строительство иных объектов недвижимости на земельном участке с кадастровыми номерами: 03:24:011202:3735, 03:24:011202:128, 03:24:011202:157, 03:24:011202:2054, 03:24:011202:2930.

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 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 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 получения 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 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 и 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 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

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 возвратить 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.

4.4. «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. 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, один – 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 40702810109160007398 в Бурятском отделении №8601 ПАО СБЕРБАНК, К/с 30101810400000000604.

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

10.2. «Дольщик»:

_____

ПРИЛОЖЕНИЕ

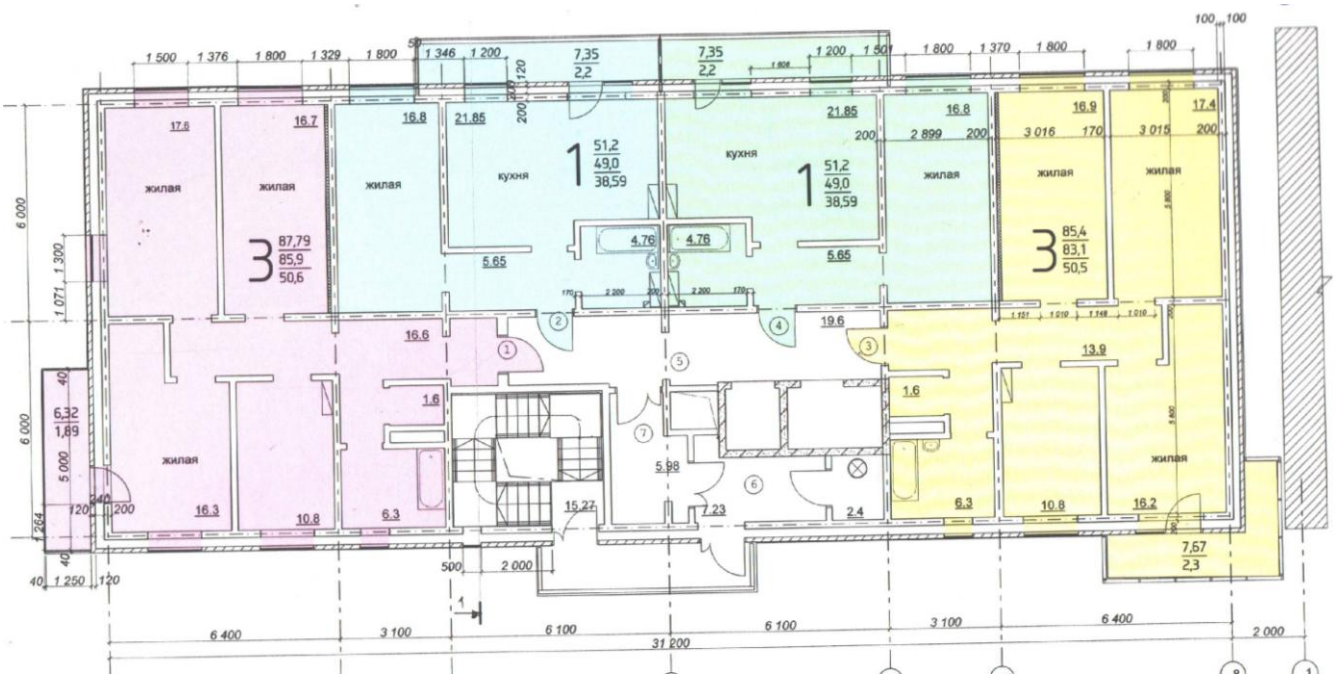
«Многоквартирные жилые дома по улице Модогоева в Советском районе г.Улан-Удэ. 1 пусковой комплекс (5,6 блоки), 2 пусковой комплекс (блок 2), кадастровый номер земельного участка 03:24:011202:3735, 03:24:011202:128, 03:24:011202:157, 03:24:011202:2054, 03:24:011202:2930, а именно 2 пусковой комплекс (2 блок) имеет следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)	Многоквартирный жилой дом
Назначение объекта	Жилое
Этажность	19, в т.ч подземный
Общая площадь	6 757,0
Материал наружных стен	Монолитные ж/б, облицовочный кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные ж/б
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	8

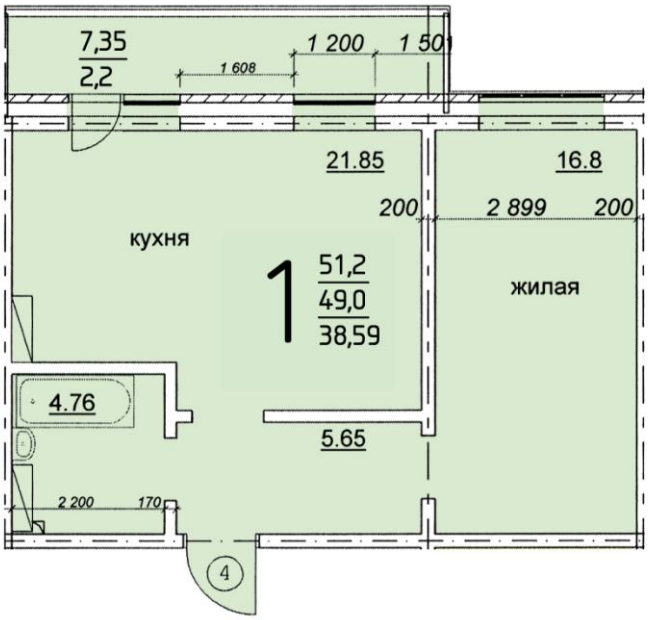
Квартира имеет следующие характеристики:

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

__ этаж, расположение на этаже:



План квартиры:



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

«Дольщик»:

_____