

**ДОГОВОР № КН/11 -
о долевом участии в строительстве жилья**

г. Улан-Удэ _____

_____ 2018 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 _____, именуемое в дальнейшем "**Дольщик**", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

Застройщик осуществляет строительство «**Жилая застройка по ул. Боевая-Конечная в г. Улан-Удэ. Жилой комплекс №2. 2 этап строительства**» блок **11**, кадастровый номер земельного участка **03:24:032805:976**, 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 _____ рублей 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 «Жилая застройка по ул.Боевая-Конечная в г.Улан-Удэ. Жилой комплекс №2. II этап строительства», блоки 11, 12, 13, кадастровый номер участка 03:24:032805:976.

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, канализации и 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, 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. Ориентировочный срок ввода жилого дома в эксплуатацию – 3 квартал 2020г. 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, ул.Конечная					

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

3.1.7. Застройщик после ввода жилого дома в эксплуатацию для управления многоквартирным жилым домом предлагает управляющую организацию.

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, могут быть направлены Дольщику почтовым отправлением, СМС-сообщением на номер мобильного телефона или направлением телефонограммы на номер мобильного телефона.

С момента поступления СМС-сообщения, телефонограммы от Застройщика Дольщик считается извещенным об обстоятельствах, изложенных в абзаце первом. В случае изменения номера мобильного телефона Дольщик обязуется в течение трех дней уведомить об этом Застройщика.

3.1.11. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается в соответствии со ст.23.2 214-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 невыполнения условий оплаты, указанных в Разделе 2, Застройщик имеет право расторгнуть договор о долевом участии в строительстве жилья в одностороннем порядке или произвести перерасчет на сумму остатка согласно действующий рыночной цены на момент задолженности.

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 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.

3.2.7. С момента ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию заключить договора на управление и предоставление коммунальных услуг с предложенной Застройщиком управляющей организацией.

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 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. При расторжении договора по инициативе «Дольщика», «Застройщик» обязан вернуть «Дольщику» денежные средства, уплаченные «Дольщиком» в счет цены договора, в течение одного месяца после регистрации в компетентном органе соглашения о расторжении договора.

4.3. «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, 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, второй - у Дольщика, третий – у Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия.

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 048142727, Р/с 40702810259000000129 в Бурятском отделении РФ АО Россельхозбанк г. Улан-Удэ К/с 30101810400000000727

**Генеральный директор
ООО «БЕСТ ПЛЮС»**

Байминов В.Н.

10.2. «Дольщик»:

ПРИЛОЖЕНИЕ

Жилая застройка по ул. Боевая-Конечная в г. Улан-Удэ. Жилой комплекс №2. 2 этап строительства» 11 блок, имеет следующие характеристики:

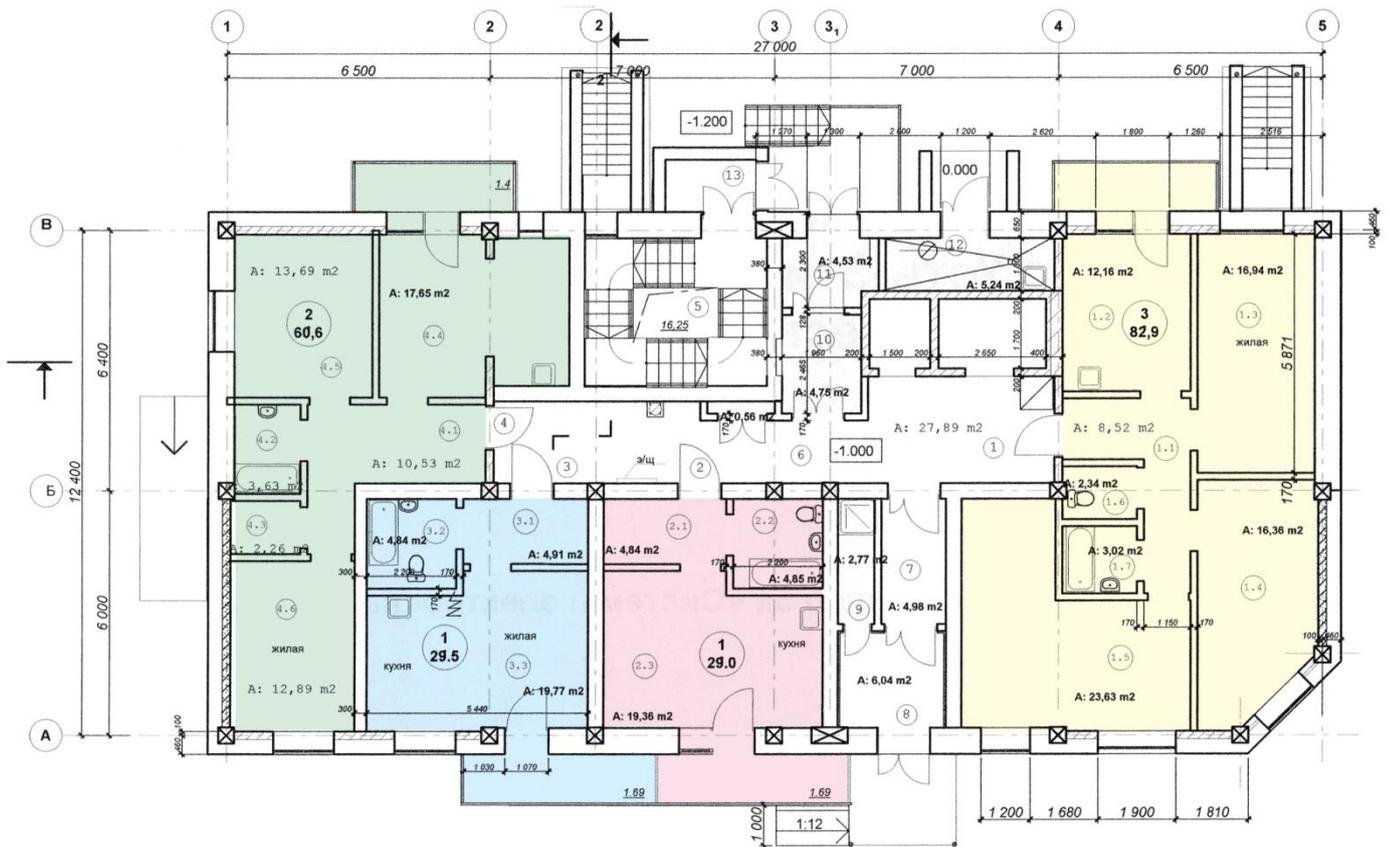
Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Общая площадь	14 702,23
Этажность дома	11 этажей, в том числе подземный
Материал наружных стен	Железобетонный каркас, кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	В

Сейсмостойкость	8
-----------------	---

Квартира имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строительный)	
Количество комнат	
Этаж	
Подъезд	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Площадь балкона/лоджии, кв.м.	

1 этаж



2-12 этажи

