

**ДОГОВОР № ЦВ / 2 -  
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 гражданин \_\_\_\_\_ именуемый, именуемая в дальнейшем "**Дольщик**", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

Застройщик осуществляет строительство объекта: **«Жилой комплекс «Весна», расположенный в Железнодорожном районе г.Улан-Удэ. 2.1 этап строительства. Многоквартирный жилой дом»**, кадастровый номер земельного участка **03:24:023107:979**, а «Дольщик» финансирует строительство части этого жилого дома, в объеме одной 2-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 из расчета \_\_\_\_\_ рубля и составляет 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.

2

**3. Обязанности сторон**

**3.1. Обязанности «Застройщика»**

3.1.1. В соответствии с утвержденной проектной документацией строительство объекта: **«Жилой комплекс «Весна», расположенный в Железнодорожном районе г.Улан-Удэ. 2.1 этап строительства. Многоквартирный жилой дом»**, кадастровый номер земельного участка **03:24:023107:979**.

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, 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, 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 – 3 квартал 2019г. 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)	№ подъезда	№ квартиры (строительный)	Общая площадь по проекту, кв. м.	Количество комнат	Этаж
г. Улан-Удэ, ул.Цивилева, 2.1 этап					

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

В случае увеличения фактической площади квартиры, согласно обмерам специализированной организации, 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 специализированной организации, 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. 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 страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика с ООО «СК «РЕСПЕКТ».

### **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 квартиры, 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, один - у Дольщика, один – в управлении 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 048142744, Р/с 40702810214020000112 в Филиале «АТБ»(ПАО) в г.Улан-Удэ, К/с 30101810700000000744.

**Генеральный директор  
ООО «БЕСТ ПЛЮС»**

\_\_\_\_\_

**Байминов В.Н.**

**10.2. «Дольщик»:**

Жилой комплекс «Весна», расположенный в Железнодорожном районе г.Улан-Удэ. 2.1 этап строительства. Многоквартирный жилой дом, имеет следующие характеристики:

Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Общая площадь	8 816,5 кв.м
Этажность дома	11 этажей, в том числе подземный
Материал наружных стен	Железобетонный каркас, кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	B
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	

1 этаж

Экспликация помещений общего пользования

Блок	№ п/п	наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Примечание
Блок А	1	Тоннель	7,0	
	2	Тоннель	7,6	
	3	Коридор	24,7	
	4	Кладовая, уборочного инвентаря	4,1	
	5	Мусоропроводная камера	3,6	
	6	Вестибюль	10,9	
	7	Тоннель	3,9	
	8	Тоннель	4,3	
	9	Коридор	20,7	
	10	Вестибюль	10,9	
	11	Мусоропроводная камера	3,1	
12	Кладовая, уборочного инвентаря	4,9		
Блок Б	13	Кладовая, уборочного инвентаря	3,4	
	14	Мусоропроводная камера	3,6	
	15	Вестибюль	9,9	
	16	Коридор	28,4	
	17	Тоннель	7,6	
	18	Тоннель	7,6	

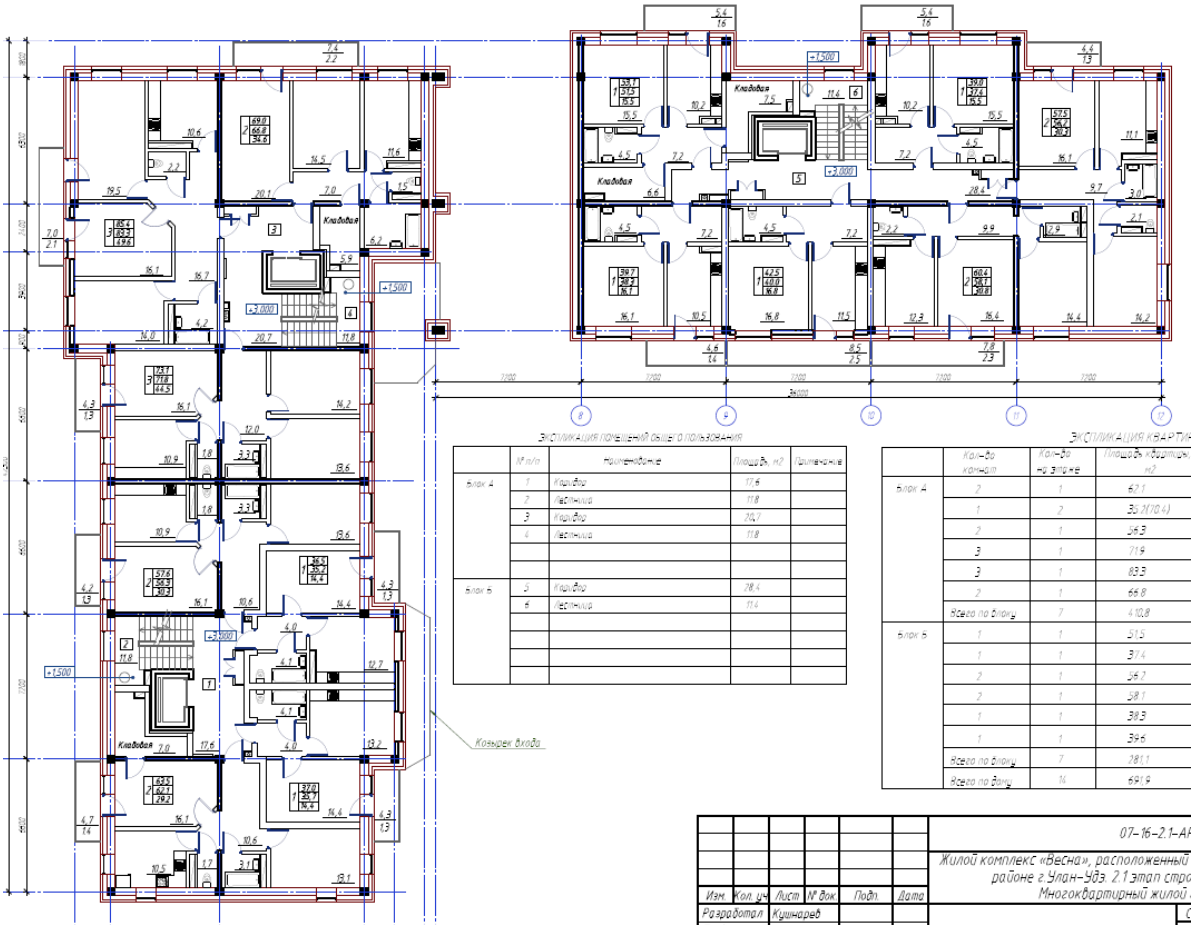
Экспликация помещений для инвалидов

Кол-во комнат	Кол-во на этаже	Площадь, кв.м
Блок А		
	1	70,4
	1	20,7
	1	27,3
	1	67,9
	1	81,8
	1	61,7
Всего по блоку	6	313,0
Блок Б		
	1	10,3
	1	28,2
	1	20,1
	1	29,7
	1	68,5
Всего по блоку	5	166,8
Всего по дому	11	679,8

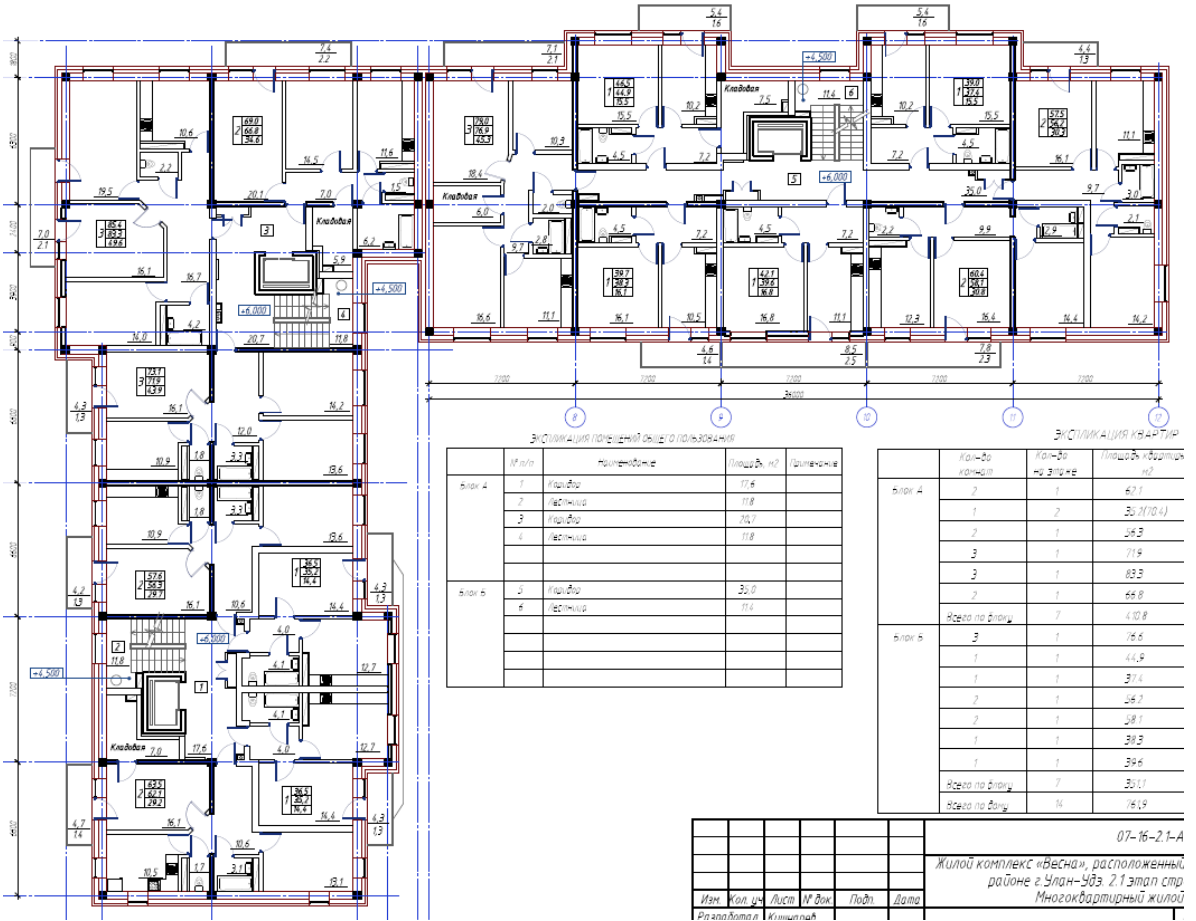
07-16-2.1-А  
Жилой комплекс «Весна», расположенный в районе г.Улан-Удэ. 2.1 этап стр. Многоквартирный жилой

Имя: Кол-во: Лист: М. док: Подп: Дата: Разработал: Киминаев

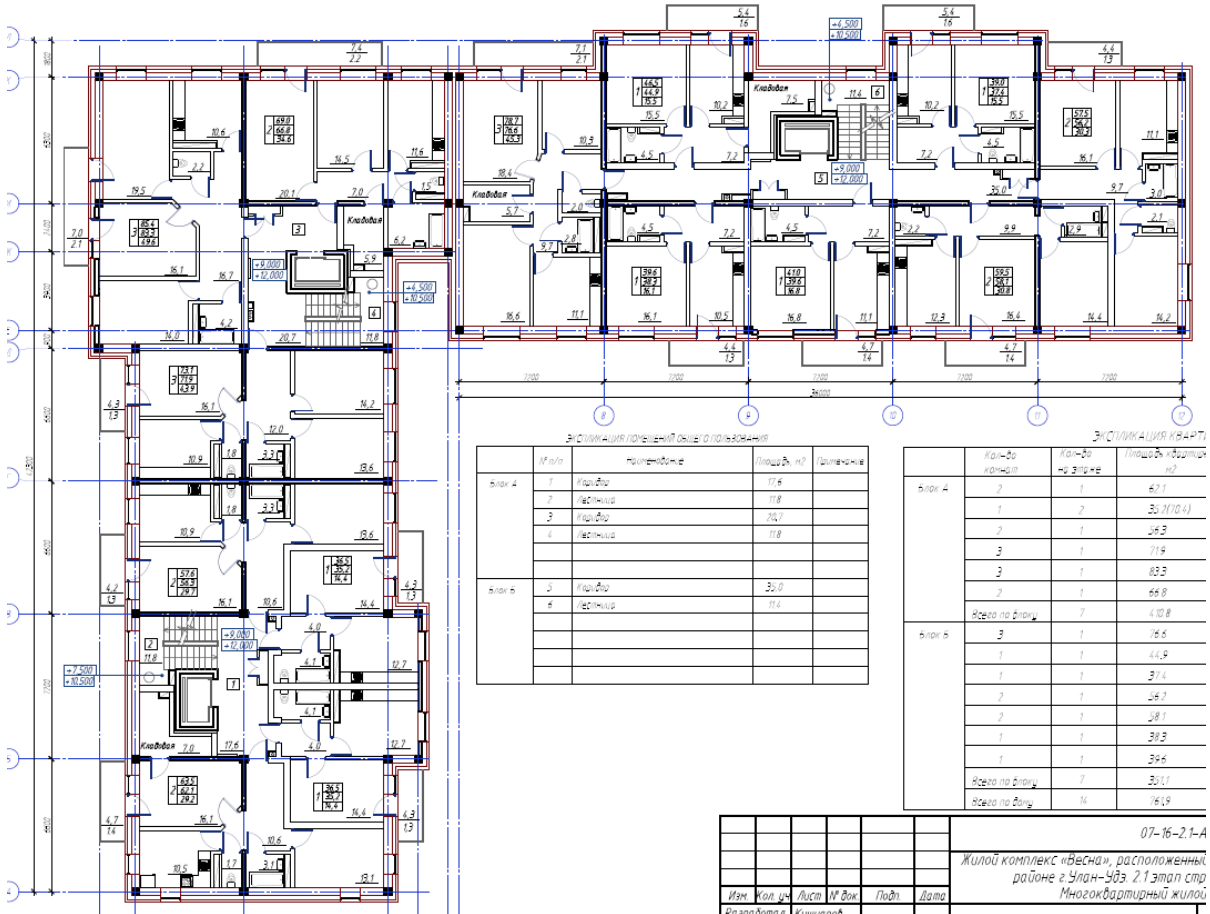
2 этаж



3 этаж



4-5 этажи



6 этаж

