

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Стерлитамак

« _____ » _____ 20__ г.

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилье Плюс» (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 02 № 006163672 от 24.12.2010 г., ОГРН 1100268003110, ИНН 0268055959, юр. адрес: РБ, г. Стерлитамак, ул. Худайбердина, дом № 138 Б, пом. 1), в лице генерального директора Линчука Якова Перецовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

«Участник долевого строительства»:

гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, гражданство: _____, пол: _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован _____ по адресу: _____, ИНН _____, СНИЛС _____, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору «Застройщик» обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом № 3. РБ, г. Стерлитамак, в границах ул. Тукаева, Химиков, Социалистическая, Цементников», адрес (местоположение) объекта: РБ, г. Стерлитамак, ул. Химиков, 5 (строительный адрес), именуемый в дальнейшем «Дом» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Дома» передать соответствующий объект долевого строительства – *Квартиру* в этом Доме – в собственность «Участнику долевого строительства», а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность *Квартиру* при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Квартира имеет следующие основные характеристики:

№ квартиры	Кол-во комнат	Назначение помещения	Общая проектная площадь (включая 0,5 площади лоджий, 0,3 площади балконов), кв. м.	Жилая проектная площадь, кв. м.	Площадь балкона/лоджии, кв.м.	Этаж	Блок-секция (подъезд)

Общая проектная площадь «Квартиры» определена по строительным чертежам с учетом площади лоджий, балконов рассчитанных с понижающим коэффициентом.

1.2. Основные характеристики «Дома»:

- вид: многоквартирный дом;
- назначение: жилое;
- этажность: 10 этажей (в т.ч. 1 подземный);
- общая площадь: 11 290 кв.м.;
- общая площадь всех жилых помещений: 7 509,18 кв.м.;
- материал наружных стен: кирпич;
- материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные плиты;
- класс энергоэффективности: С;
- сейсмостойкость: фоновая сейсмическая интенсивность района строительства по карте А составляет 5 баллов.

1.3. «Застройщик» действует на основании:

- договора аренды земельного участка № 41-А-2019 от 16.01.2019 г., заключенного с Администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, зарегистрированного в УФСГРКиК по РБ 23.01.2019г. за № 02:56:030103:1916-02/117/2019-1;
- разрешения на строительство № 02-03307000-04-2019, выданного Администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан 06.02.2019 г.;

- кадастровый номер земельного участка 02:56:030103:1916.

1.4. Проектная декларация, включающая в себя информацию о «*Застройщике*» и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

1.5. «*Застройщик*» гарантирует, что «*Квартира*», указанная в пункте 1.1. настоящего Договора, не обременена правами третьих лиц, включая залог, иные права и ограничения, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

1.6. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – **I квартал 2020 года**. Срок окончания строительства определяется Разрешением на ввод Дома в эксплуатацию.

1.7. Способом обеспечения исполнения обязательств «*Застройщика*» является:

- залог права аренды земельного участка в порядке, предусмотренном ст. 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

2. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

2.1. Цена Договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате «*Участником долевого строительства*» и расходующихся на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплату услуг «*Застройщика*».

Цена настоящего Договора (сумма инвестирования «*Квартиры*») определена Сторонами по обоюдному согласию и составляет на момент заключения настоящего Договора

(_____) **рублей**. На момент заключения настоящего Договора стоимость **1 кв.м.** общей проектной площади «*Квартиры*» определена сторонами **в сумме** _____ (_____) **рублей**.

2.2. «*Участник долевого строительства*» обязуется осуществить финансирование строительства «*Квартиры*» в течении двух дней после государственной регистрации настоящего договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним денежными средствами.

2.3. Датой внесения «*Участником долевого строительства*» средств в счёт оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет «*Застройщика*» либо на расчетный счет третьих лиц по распоряжению последнего.

2.4. Цена Договора подлежит уточнению по результатам обмеров общей площади «*Квартиры*», (включая 0,5 площади лоджий, 0,3 площади балконов), произведенных организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию.

2.4.1. Если общая площадь «*Квартиры*» по данным организации, осуществляющей техническую инвентаризацию, окажется больше или меньше, площади указанной в п. 1.1 настоящего договора, стороны обязуются произвести перерасчет цены Договора из расчета стоимости 1 кв.м. общей проектной площади «*Квартиры*» на момент заключения настоящего договора и осуществить возврат/доплату за всю разницу метража.

2.4.2. В случае уменьшения/увеличения стоимости «*Квартиры*» в порядке, предусмотренном п. 2.4.1 настоящего Договора, Стороны обязуются произвести возврат/доплату за всю разницу метража общей площади «*Квартиры*» в течение 14 календарных дней с момента направления уведомления об изменении стоимости.

2.5. Увеличение общей площади (проектной и /или фактической) «*Квартиры*» до 5 % от проектной общей площади «*Квартиры*», в случае изменения проектной документации и /или сложившейся в результате обмеров, произведенных органом по тех. инвентаризации, не является существенным изменением размеров «*Квартиры*» и не требует подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.6. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей «*Участник долевого строительства*» уплачивает «*Застройщику*» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за

каждый день просрочки в соответствии с п. 6 ст. 5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

2.7. 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 течении двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора в порядке предусмотренном статьей 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 21-ФЗ от 30.12.2004 г.

2.8. Указанная в п. 2.1. настоящего Договора сумма инвестирования «Квартиры», является ориентировочной и уточняется в течение всего периода строительства «Дома» в зависимости от изменения цен на строительные материалы и услуги по возведению «Дома» со стороны поставщиков и иных лиц, привлекаемых «Застройщиком» к строительству «Дома», от изменения и уточнения проектно-сметной документации. Цена настоящего Договора подлежит изменению только на неоплаченные кв.м.

2.9. В цену настоящего Договора не включены затраты «Участника долевого строительства» по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в собственность.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. «Застройщик» обязуется:

3.1.1. Вести технический надзор за строительными, монтажными и проектными работами, осуществлять поставку оборудования, входящую в функции «Застройщика».

3.1.2. Использовать денежные средства, полученные от «Участника долевого строительства», только для целей строительства (создания) Дома и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией и настоящим Договором.

3.1.3. Передать «Участнику долевого строительства» «Квартиру» в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:

- потолок - затирка швов плит перекрытия,;
- стены и кирпичные перегородки (кроме внутренних поверхностей стен санузла) – штукатурка, шпаклевка;
- внутренние поверхности стен санузла – штукатурка;
- перегородки из пазогребневых плит – затирка швов;
- полы – стяжка из цементно-песчаного раствора;
- двери - установка входной двери;
- установка электрической плиты;
- окна - ПВХ;
- остекление лоджии/балкона;
- внутренняя разводка электроснабжения (скрытая разводка) с монтажом розеток, выключателей, патронов в санузлах, кухне, коридоре;
- водопровод – холодное и горячее водоснабжение – до точки подключения водоразборных кранов;
- канализация – до точки подключения сантехнических приборов;
- отопление с установкой радиаторов;
- счетчики воды, электроэнергии.

Остальные работы: установка межкомнатных дверей, установка сантехнических приборов (включая полотенцесушитель), настил линолеума или иного напольного покрытия, чистовая отделка стен, перегородок и потолков не входят в сумму договора и производятся «Участником долевого строительства» по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после государственной регистрации права собственности на «Квартиру».

3.1.4. Передать «Участнику долевого строительства» «Квартиру» по Акту приема-передачи не позднее **30.06.2020 г.**

3.1.5. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

3.1.6. Обеспечить сохранность «Квартиры» и ее комплектации до передачи ее по акту «Участнику долевого строительства».

3.1.7. Сообщать «Участнику долевого строительства» по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству «Дома».

3.1.8. Предоставлять «Участнику долевого строительства» информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

3.2. «Застройщик» имеет право:

3.2.1. Досрочно исполнить обязательства по передаче «Участнику долевого строительства» «Квартиры».

3.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве «Дома» в пределах, не затрагивающих долю «Участника долевого строительства».

3.2.3. Требовать от «Участника долевого строительства» своевременного финансирования для осуществления строительства «Дома» в объеме и сроки, определенные настоящим Договором.

3.2.4. Самостоятельно выбирать подрядчиков (субподрядчиков) для выполнения работ по строительству Дома.

3.2.5. Регулировать стоимость одного квадратного метра в одностороннем порядке.

3.3. «Участник долевого строительства» обязуется:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме предоставлять средства для строительства «Дома», в соответствии с условиями финансирования настоящего Договора.

3.3.2. «Участник долевого строительства» обязан в срок, указанный в уведомлении от «Застройщика» о завершении строительства «Дома» и готовности «Застройщика» к передаче «Квартиры», если такой срок не указан в уведомлении, то в течении семи дней, приступить к принятию «Квартиры».

3.3.3. До государственной регистрации права собственности на «Квартиру», без согласования с «Застройщиком», не производить никаких перестроек в «Квартире» (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.), не производить установку дополнительного оборудования.

В случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам других участников долевого строительства принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

3.3.4. В случае изменения адреса и других персональных данных, указанных в настоящем Договоре, сообщить об этом письменно «Застройщику» не позднее 10 (десяти) дней с момента изменения.

3.3.5. Исполнить свои обязательства в полном объеме и надлежащим образом.

3.4. «Участник долевого строительства» вправе:

3.4.1. Получать от «Застройщика» информацию о ходе и объемах выполненных строительных работ.

4. Качество Квартиры. Гарантия качества

4.1. Качество «Квартиры», которая будет передана «Застройщиком» «Участнику долевого строительства» по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на «Дом», требованиям технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям в области строительства.

4.2. Гарантийный срок на «Квартиру», за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 лет с момента передачи объекта.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 года со дня подписания первого передаточного акта.

5. Передача готового объекта

5.1. Стороны установили срок приема-передачи *«Квартиры»* – не позднее **30.06.2020г.**

5.2. *«Застройщик»* по окончании строительства *«Дома»* направляет *«Участнику долевого строительства»* уведомление о готовности *«Квартиры»* к передаче. *«Участник долевого строительства»* в течение 7 календарных дней с даты, указанной в уведомлении, обязан приступить к принятию *«Квартиры»*, если иные сроки не указаны в уведомлении.

5.3. Уведомление направляется *«Участнику долевого строительства»* по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному *«Участником долевого строительства»* почтовому адресу или вручается лично *«Участнику долевого строительства»*

5.4. В случае необоснованного уклонения *«Участника долевого строительства»*, более двух месяцев, от принятия *«Квартиры»* в срок, предусмотренный п. 5.3 настоящего Договора, *«Застройщик»* по истечении двух месяцев со дня предусмотренного договором срока передачи, вправе составить односторонний акт о передаче *«Квартиры»* в соответствии с п.6 ст.8 Закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

При этом риск случайной гибели или повреждения имущества, а так же расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией *«Квартиры»* и доли в общем имуществе дома (включая содержание придомовой территории) переходят к *«Участнику Долевого строительства»* со дня составления одностороннего акта о передаче *«Квартиры»*.

5.5. После подписания акта приема-передачи *«Квартиры»* в пользование *«Участника долевого строительства»* последний несет риск случайной гибели или повреждения имущества, самостоятельно несет расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией *«Квартиры»* и доли в общем имуществе дома (включая содержание придомовой территории).

6. Уступка права требования по договору

6.1. Уступка *«Участником долевого строительства»* права требования по договору иному лицу допускается только по согласованию с *«Застройщиком»*, и после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Российской Федерации.

6.2. Уступка *«Участником долевого строительства»* права требования по договору иному лицу вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет *«Участник долевого строительства»* и новый участник долевого строительства.

6.3. Уступка *«Участником долевого строительства»* права требования по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К таким событиям относятся: пожар, взрыв, оседание почвы, эпидемия, а также социальные и политические явления и действия, принятие органами власти законов и актов, повлекших за собой невозможность исполнения настоящего Договора.

7.2. При наступлении и прекращении условий, указанных в п.7.1., сторона, для которой создана невозможность исполнения ею обязательств по настоящему Договору, должна немедленно известить другую сторону, приложив соответствующий документ.

7.3. При отсутствии своевременного извещения, предусмотренного в п.7.2., сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением, в случае если такое неизвещение не было обусловлено обстоятельствами, указанными в п. 7.1. настоящего договора.

7.4. Наступление форс-мажорных обстоятельств вызывает увеличение срока исполнения договорных обязательств на период их воздействия.

8. Прочие условия

8.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и РБ.

8.2. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства («Квартиры»).

8.3. Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства («Квартиры»).

8.4. В случае, если по окончании строительства «Дома» в соответствии с условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении «Застройщика» останутся излишние и /или неиспользованные средства (экономия «Застройщика»), они считаются его дополнительным вознаграждением.

8.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и прекращает свое действие после полного завершения договорных обязательств между сторонами.

8.6. В настоящий Договор могут быть внесены дополнения и изменения по соглашению сторон, оформленные дополнительными соглашениями к данному Договору.

8.7. Все изменения существенных условий Договора (цены Договора, изменение общей площади (проектной и /или фактической) «Квартиры» более 5 %, изменение срока ввода «Дома» в эксплуатацию и передачи «Квартиры» и т.д.) оформляются дополнительными соглашениями к данному Договору подписанному сторонами и подлежат обязательной государственной регистрации в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.8. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ и РБ.

8.9. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд.

8.10. Настоящий Договор составлен в 4 экземплярах.

9. Адреса и подписи Сторон

«Застройщик»
ООО СЗ «Жилье Плюс»
453103 РБ, г. Стерлитамак,
ул. Худайбердина, д.138 Б, пом. 1
ИНН 0268055959 КПП 026801001
р/с 40702810106000006370
в Башкирском отделении № 8598
ПАО Сбербанк БИК 048073601
к/с 30101810300000000601
Генеральный директор

«Участник долевого строительства»
гр.

_____ Линчук Я.П.

МП

ПЛАН СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА

БЛОК-СЕКЦИЯ 1

ЭТАЖ 1

**«Застройщик»
ООО «Жилье Плюс»**

Генеральный директор

_____ Я.П. Линчук
МП

«Участник долевого строительства»

_____/_____