

ДОГОВОР № 1/131/7-5/09-17

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Стерлитамак

«31» мая 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГорСтрой», в лице директора Касимовой Лианы Ириковны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

и Гражданка Российской Федерации,, года рождения, паспорт, выдан ОУФМС России по ..., дата выдачи ...г., код подразделения ..., зарегистрированная по адресу:,

именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые **Стороны** заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многokвартирный жилой дом № 2 со встроенными нежилыми помещениями и объектами инженерной инфраструктуры**, расположенный по адресу: **Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, микрорайон 2 Западного жилого района**, именуемый в дальнейшем «Дом» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать соответствующий объект долевого строительства в собственность, (Участнику долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

1.2. Основные характеристики *Дома*:

- вид: жилое здание;
- назначение: постоянное проживание людей, а также обеспечения населения промышленными товарами в магазинах и устройства офисных помещений на первом этаже секции 4-7;
- количество этажей (включая техническое подполье и технический чердак) – 13 этажей;
- Количество Секций – 7;
- Общая площадь Дома – 21 802,43 м²;
- материал наружных стен - кирпичная кладка толщиной 510 мм из полнотелого силикатного кирпича;
- материал перекрытий – сборные железобетонные многоярусные плиты;
- класс сейсмостойкости – не требуется;
- класс энергоэффективности: "В" (высокий);

1.3. По окончании строительства Дома и получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию «Участнику долевого строительства» передается находящееся в Доме вновь созданное недвижимое имущество - **Квартира**:

№ квартиры	Кол-во комнат	Общая проект. площадь кв.м.	Жилая проект. площадь кв.м.	Этаж	Секция (подъезд)
85	2	59,73	30,11	4	2

Общая проектная площадь Квартиры определена по строительным чертежам с учетом площади лоджий, балконов с применением коэффициента.

1.4. По завершению строительства Дома, сдаваемая общая площадь *Квартиры*, указанной в п. 1.2. настоящего Договора может изменяться.

1.5. Если общая площадь Квартиры по данным организации, осуществляющей техническую инвентаризацию, окажется больше или меньше площади, указанной в п. 1.2 настоящего договора, более чем на 1 кв.м, 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.

1.6. «Застройщик» осуществляет строительство квартиры в Доме в соответствии с техническими характеристиками, приведенными в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Работы, не предусмотренные Приложением № 1, выполняются «Участником долевого строительства» самостоятельно и за свой счет после подписания акта приёма – передачи Квартиры.

1.7. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Договор аренды земельного участка № 26-А-2017 от 21.06.2017 г. зарегистрирован в УФРС по РБ за № 02:56:050109:622-02/117/2017-4 от 12.07.2017 г.,

- Кадастровый номер земельного участка 02:56:050109:632;

- Разрешение на строительство - № 02-03307000-74-2018 от 14.05.2018г. выданное Администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

1.8. «Застройщик» гарантирует, что Квартира, указанная в п. 1.3. настоящего Договора, не заложена, в споре и под запретом (арестом) не состоит, не обременена правами третьих лиц, включая залог, иные права и ограничения, аналогичный договор на вышеуказанную Квартиру ни с кем более не заключен.

2. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

2.1. Начало строительства - II квартал 2018 г., окончание строительства - IV квартал 2020 г. Окончательный срок завершения строительства определяется Разрешением на ввод Дома в эксплуатацию. Срок передачи квартиры «Участнику долевого строительства» не позднее – I квартала 2021г.

2.2. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения срока передачи Квартиры направляет «Участнику долевого строительства» предложение об изменении срока передачи Квартиры.

Изменение срока передачи Квартиры оформляется дополнительным соглашением по взаимному соглашению сторон.

2.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства обеспечивается обязательными отчислениями (взносами) в компенсационный фонд.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты, ответственность.

3.1. Цена договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате «Участником долевого строительства» и расходованных на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплату услуг «Застройщика».

По согласию сторон цена настоящего договора является договорной и составляет на момент заключения Договора **2 508 660 (Два миллиона пятьсот восемь тысяч шестьсот шестьдесят) рублей**. На момент заключения настоящего договора стоимость **1 кв.м. общей проектной площади Квартиры** определена сторонами в сумме **42 000 (Сорок две тысячи) рублей**.

3.2. Датой внесения «Участником долевого строительства» средств в счёт оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчётный счёт «Застройщика».

3.3. Уплата цены договора производится «Участником долевого строительства» в следующем порядке:

- сумма в размере **2 508 660 (Два миллиона пятьсот восемь тысяч шестьсот шестьдесят) рублей** вносится на расчётный счет либо в кассу «Застройщика» в течение двух рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

3.4. Просрочка платежа более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора.

3.5. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.6. Цена Договора является фиксированной, изменению не подлежит.

4. Права и обязанности сторон

4.1. «Участник долевого строительства» обязан:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме предоставлять средства для строительства Дома, в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.2. После получения уведомления от «Застройщика» осмотреть и принять Квартиру в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.3. 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 т.ч. дополнительной металлической двери в квартиру и на лестничную площадку.

В случае аварии 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.

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

4.1.5. Исполнить принятые на себя обязательства в полном объеме и надлежащим образом.

4.2. «Участник долевого строительства» вправе:

4.2.1. Получать от «Застройщика» информацию о ходе строительных работ.

4.3. «Застройщик» обязуется:

4.3.1. Оказывать на основании настоящего договора свои услуги, исполнять обязанности, осуществлять права и нести ответственность в объеме, предусмотренном действующими строительными нормами и иным законодательными актами, обычаями делового оборота и положениями настоящего договора на этапе подготовительных работ, при проектировании, строительстве и вводе Домов эксплуатацию.

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

4.3.3. Использовать денежные средства, полученные от «Участника долевого строительства», по целевому назначению.

4.3.4. Принять участие в приёмке законченного строительством и подготовленного к эксплуатации Дома с его инженерной инфраструктурой, а также получить Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

4.3.5. После получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию не позднее 10 рабочих дней передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

4.3.6. Передать «Участнику долевого строительства» Квартиру по акту приема-передачи на условиях настоящего договора.

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

4.4. «Застройщик» имеет право:

4.4.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а так же 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».

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

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

4.4.4. Регулировать стоимость одного квадратного метра в одностороннем порядке.

5. Передача объекта долевого строительства (Квартиры)

5.1. Передача Квартиры «Застройщиком» и принятие её «Участником долевого строительства» осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

5.2. После получения «Застройщиком» в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома «Застройщик» передаёт Квартиру не позднее предусмотренного настоящим Договором срока.

По соглашению сторон передача Квартиры может быть осуществлена ранее срока, предусмотренного настоящим Договором.

5.3. «Застройщик» не менее, чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи или иного срока передачи согласованного Сторонами направляет «Участнику долевого строительства» сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче.

5.4. «Застройщик» в сообщении предупреждает «Дольщика» о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия со стороны «Дольщиков».

5.5. Сообщение направляется «Участнику долевого строительства» по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному «Дольщиком» почтовому адресу или вручается лично «Участнику долевого строительства» под расписку.

5.6. «Участник долевого строительства», получивший сообщение «Застройщика» о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче обязаны приступить к её принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.7. «Участник долевого строительства» до подписания передаточного акта о передаче Квартиры вправе потребовать от «Застройщика» устранения недостатков которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования в согласованные сторонами сроки.

5.8. При уклонении «Участника долевого строительства» от принятия Квартиры в предусмотренный п. 5.6. настоящего договора срок или при отказе от принятия Квартиры за исключением случая, указанного в п. 5.7. настоящего договора «Застройщик» по истечении 2 (двух) месяцев со дня предусмотренного договором срока передачи вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признаётся перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Квартиры.

6. Качество квартиры. Гарантия качества

6.1. 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,

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

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (акта осмотра).

6.4. «Участник долевого строительства» вправе предъявить «Застройщику» требования в связи с ненадлежащим качеством только на работы выполненные «Застройщиком» в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору.

6.5. «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

7. Ответственность сторон

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые «Участник долевого строительства» или «Застройщик» не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами.

7.2. Если обстоятельства, предусмотренные п. 7.1. настоящего договора, продлятся свыше 3-х месяцев, стороны договора должны договориться о приостановлении строительства Дома и Квартиры. Если стороны не придут к согласию, сторона, которая не затронута обстоятельствами непреодолимой силы, вправе расторгнуть договор в соответствии с действующим законодательством.

7.3. «Застройщик» не несет ответственности за нарушение договорных обязательств, если это вызвано несвоевременным оформлением разрешительных документов на данный Объект со стороны контролирующих и уполномоченных органов.

7.4. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. Обстоятельства форс-мажора

8.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) таких как: стихийные либо военные действия, эпидемии, а также издание актов государственной власти и местного самоуправления, повлекших за собой полное или частичное невыполнение сторонами обязательств по настоящему договору, стороны освобождаются от выполнения своих обязательств на период действия этих обстоятельств. О наступлении этих обстоятельств непреодолимой силы стороны уведомляют друг друга в письменной форме со ссылкой на конкретные обстоятельства, делающие невозможным выполнение условий договора, и документальным их подтверждением.

8.2. Возникновение обстоятельств непреодолимой силы у подрядчиков «Застройщика» считается возникновением этих обстоятельств у «Застройщика».

9. Условия действия договора

9.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и прекращает свое действие после полного завершения договорных обязательств между сторонами.

9.2. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10. Прочие условия

10.1. Настоящий договор может быть дополнен или изменен по взаимному согласию сторон. Все изменения и дополнения оформляются в простой письменной форме в виде дополнительных соглашений и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10.2. Настоящий договор не рассматривается сторонами как договор купли-продажи или реализации товара.

10.3. Замена «Участника долевого строительства» по договору осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ. Расторжение настоящего договора «Участником долевого строительства» в одностороннем порядке не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

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

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

10.6. «Участник долевого строительства» самостоятельно определяют способ управления Домом.

10.7. В случае смерти «Участника долевого строительства» их права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное, «Застройщик» не вправе отказать таким наследникам.

10.8. Во всем Остальном, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ и РБ. Отношения сторон регулируются законодательством о защите прав потребителей.

10.9. В случаях возникновения споров и разногласий по настоящему договору стороны примут все меры к достижению согласия путем переговоров, при не достижении согласия споры подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством.

10.10. Настоящий договор заключен в письменной форме в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых остается в делах Учреждения по государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним, остальные выдаются сторонам.

10.11. Текст договора прочитан лично, смысл, значение и последствия сделки понятны и соответствуют намерениям.

ООО «ГорСтрой»

453104, РБ, г. Стерлитамак, ул. Низовая, 53А

тел. (3473) 28-08-80; 28-08-46

ИНН0268076109 КПП026801001

р/с 40702810401160002772

в филиале ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Уфа

к/с 30101810600000000770

БИК 048073770

Застройщик:

Директор ООО «ГорСтрой»

_____ **Касимова Л.И.**

Участник долевого строительства:

_____””

**К договору № 1/2-2/85/05-18
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома от «31» мая 2018 г.**

Технические характеристики квартиры

Строительный адрес – Многоквартирный жилой дом № 2 со встроенными нежилыми помещениями и объектами инженерной инфраструктуры в мкр.2 Западного жилого района г. Стерлитамак, РБ;

Квартира № 85 (Восемьдесят пять);

Количество комнат – 1 (Двухкомнатная);

Секция – 2 (Два);

Этаж- 4 (Четвертый);

Общая проектная площадь - 59,73 кв. м;

Жилая проектная площадь – 30,11 кв. м;

Капитальные стены – из силикатного кирпича (наружные и внутренние);

Внутренняя отделка квартиры:

- Отделка поверхностей кирпичных стен и кирпичных перегородок жилых комнат, кухни, коридоров – штукатурка, сплошное выравнивание сухими смесями;

- Отделка поверхностей межквартирных и межкомнатных перегородок - сплошное выравнивание сухими смесями;

- Отделка внутренних поверхностей кирпичных стен и кирпичных перегородок санузла и ванной комнаты –штукатурка;

- Отделка потолка – сплошное выравнивание сухими смесями;

- Верхнее покрытие пола: в жилых комнатах, кухне, коридоре, санузле, ванной комнате – стяжка из цементно-песчаного раствора; на лоджии – стяжка из цементно-песчаного раствора с железнением;

- Заполнение оконных проемов: одинарные оконные конструкции – из ПВХ-профиля с тройным остеклением (двойной стеклопакет);

- Заполнение дверных проемов: входная квартирная дверь – металлическая; внутриквартирные межкомнатные двери, включая двери в жилые комнаты, кухню, санузел, ванную комнату – отсутствуют;

- Электропроводка – скрытая, под штукатуркой; розетки, выключатели и одинарные патроны - установлены;

- Электросчетчик – однотарифный, установлен в групповом этажном щите в коридоре общего пользования;

- Электрическая плита – отсутствует;

- Внутренняя канализация (материал трубопроводов – пластик) – в объеме центральных стояков, с фитингами и заглушками для возможности дальнейшего подключения;

- Внутренний водопровод (материал трубопроводов холодного водоснабжения – полипропилен, горячего водоснабжения – оцинкованная сталь, полотенцесушитель – нержавеющий металл) – в объеме центральных стояков, с разводкой из полипропиленовых труб на кухню и ванную комнату;

- Сантехнические приборы – отсутствуют;

- Счетчики учета расхода ХВС, ГВС – установлены;

- Отопление – выполнено: стояки – из стальных водогазопроводных труб, приборы отопления - установлены;

-Устройство замочно-переговорное (аудиодомофон) – установлено;

- Пожарная сигнализация: автономные бытовые пожарные извещатели – установлены;

- Проводное радиовещание – выполнено, с установкой розеток в кухне и одной жилой комнате; радиоприборы – отсутствуют;
- Сеть коллективного приема телевидения – выполнена, с монтажом кабеля от этажного щитка до квартиры, с установкой одной розетки при входе в квартиру (в коридоре);
- Телефонизация – выполнена в этажных щитках, без разводки до квартир.

Застройщик:

Директор ООО «ГорСтрой»

_____ **Касимова Л.И.**

Участник долевого строительства:

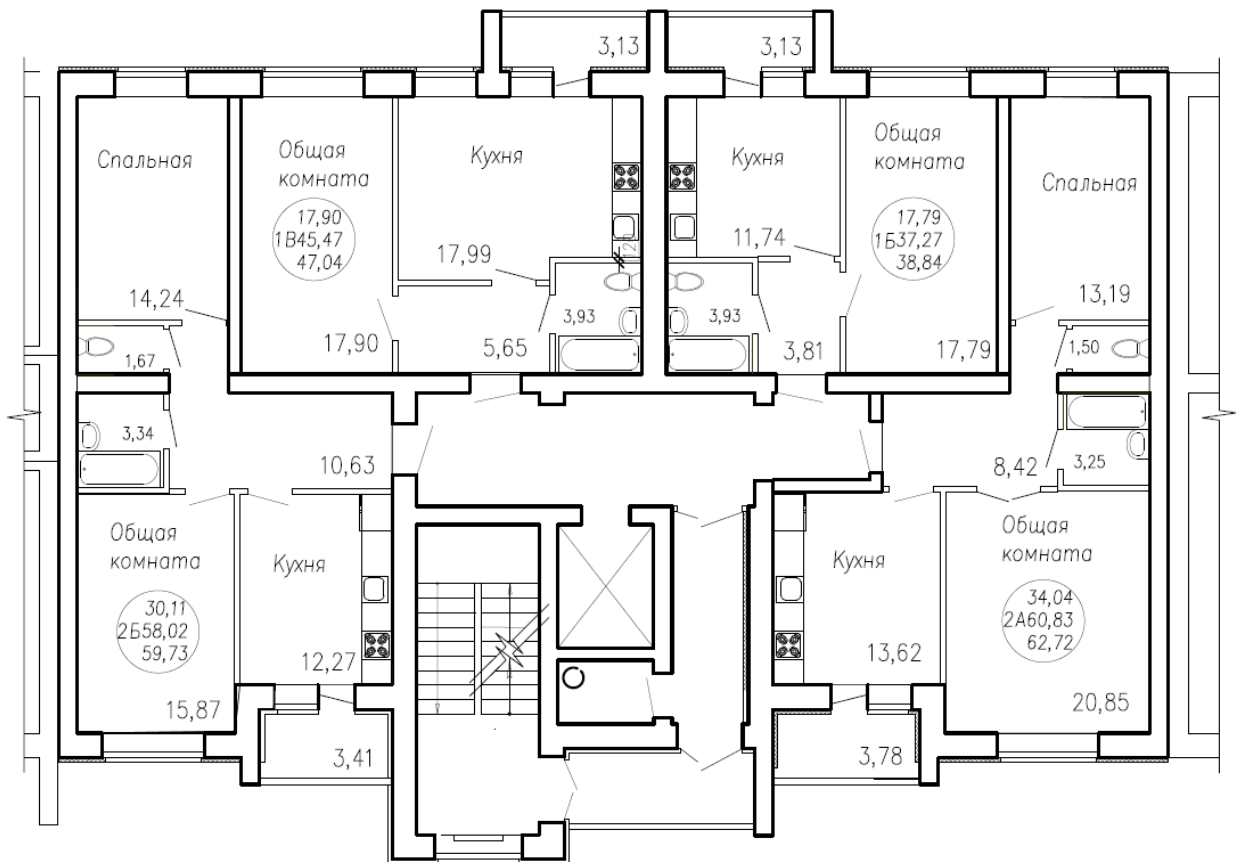
_____ ...

Приложение №2

К договору № 1/2-2/85/05-18
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома от «31» мая 2018 г.

ПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ

План типового этажа



Застройщик:
Директор ООО «ГорСтрой»

_____ Касимова Л.И.

Участник долевого строительства:

_____

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 9 (девять) страниц

«Застройщик»:

ООО «ГорСтрой»

«Участник долевого строительства»:

_____ *Касимова Л.И.*

_____ ...