

ДОГОВОР № _____ -Т
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Стерлитамак

« _____ » _____ 20__ г.

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью «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) Многоквартирный жилой дом № 2. РБ, г. Стерлитамак, в границах ул. Тукаева, Химиков, Социалистическая, Цементников, адрес (местоположение) объекта: РБ, г. Стерлитамак, ул. Тукаева, 27 (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/ лоджий, 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: 6 944,72 кв.м.,
- материал наружных стен: кирпич,
- материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные плиты,
- класс энергоэффективности: А,
- сейсмостойкость: не рассчитана в связи со строительством в несейсмической области.

1.3. *«Застройщик»* действует на основании:

- договора аренды земельного участка № 27-А-2017 от 01.08.2017 г., заключенного с Администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, зарегистрированного в УФСГРКиК по РБ 17.08.2017 г. за № 02:56:030103:1908-02/117/2017-1;
- разрешения на строительство № 02-03307000-181-2017, выданного Администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан 26.10.2017 г.;
- кадастровый номер земельного участка 02:56:030103:1908.

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 – **II полугодие 2018 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».

2. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

2.1. Цена Договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате «*Участником долевого строительства*» и расходуемых 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 и/или иными способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

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 обязуется 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, шпаклевка поверхностей; стены и кирпичные перегородки (кроме внутренних поверхностей стен санузла) – штукатурка, шпаклевка; внутренние поверхности стен санузла – штукатурка; перегородки из пазогребневых панелей – шпаклевка поверхностей; полы – стяжка из цементно-песчаного раствора; 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 **30.06.2019 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 **30.06.2019 г.**

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 воздействий.

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 «Жилье Плюс»

453103 РБ, г. Стерлитамак,

ул. Худайбердина, д.138 Б, пом. 1

ИНН 0268055959 КПП 026801001

р/с 40702810201160001795

в филиале ПАО «Банк УралСиб» г. Уфа

к/с 30101810600000000770 БИК 048073770

«Участник долевого строительства»

Генеральный директор

_____ Линчук Я.П.

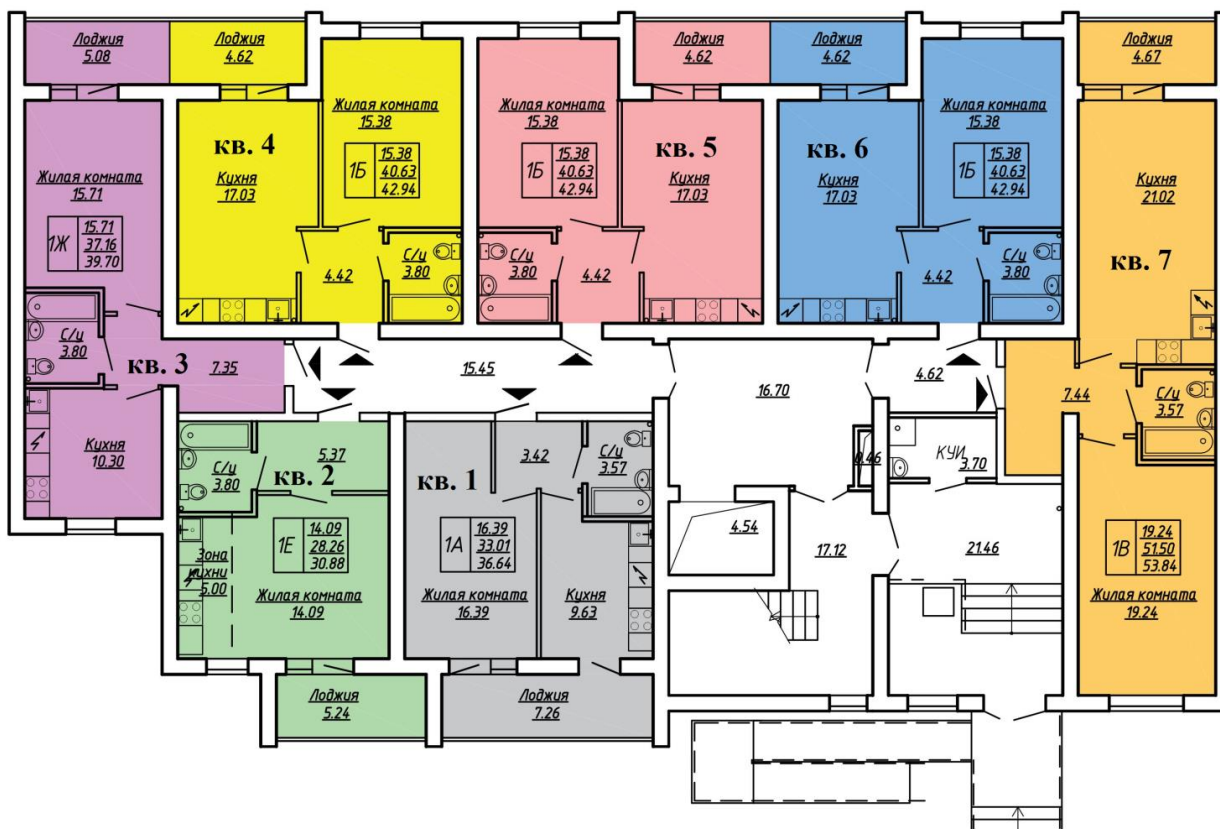
МП

_____ / _____

ПЛАН СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА

БЛОК-СЕКЦИЯ 1

ЭТАЖ 1



«Застройщик»
ООО «Жилье Плюс»

«Участник долевого строительства»

Генеральный директор

Я.П. Линчук

МП

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 4 (четыре) листа
«Застройщик» «Участник долевого строительства»
ООО «Жилье Плюс» _____
Генеральный директор

_____ Линчук Я.П. _____ / _____

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 4 (четыре) листа
«Застройщик» «Участник долевого строительства»
ООО «Жилье Плюс» _____
Генеральный директор

_____ Линчук Я.П. _____ / _____

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 4 (четыре) листа
«Застройщик» «Участник долевого строительства»
ООО «Жилье Плюс» _____
Генеральный директор

_____ Линчук Я.П. _____ / _____