

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома

город **Стерлитамак**

« »

Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТСТРОЙ», в лице директора Чупрунова А.Н., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны

Граждан _____, именуемая в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора "**Стороны**", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

Предметом настоящего договора является участие Сторон в финансировании долевого строительства в соответствии с проектной декларацией – **строительство многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на пересечении улиц Сакко и Ванцетти и 7-е Ноября в городе Стерлитамак Республика Башкортостан**, именуемого в дальнейшем «Дом», в объеме, установленном в договоре, и принятие по окончании строительства в собственность определенной в договоре доли (части) построенного Дома

1.2. По окончании строительства Дома и получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию «Дольщику» передается, находящееся в Доме вновь созданное недвижимое имущество – Квартира:

№ квартиры	Кол-во комнат	Общая проект. площадь кв.м.(с учетом 0,5 лоджии) кв.м.	Общая проект.площадь (без учета лоджии) кв.м.	Жилая проект. площадь кв.м.	Площадь лоджии (с применен. коэф. 0,5) кв.м.	Этаж	Блок-секция (подъезд)
	1						

Общая проектная площадь Квартиры определена по строительным чертежам с учетом площади лоджий с применением коэффициента 0,5.

1.3. 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.

1.4. По завершению строительства Дома Стерлитамакским межрайонным филиалом ГУП «Центр недвижимости РБ», производится обмер общей и жилой площади Квартиры.

1.5. Сумма договора является неизменной в случае отклонения фактической площади Квартиры от проектной площади не более чем на 1 кв.м. В случае изменения площади Квартиры более чем на 1 кв.м цена настоящего Договора может изменяться из расчета стоимости за 1 кв.м.

1.6. «**Застройщик**» осуществляет строительство квартиры в Доме в соответствии с техническими характеристиками, приведенной в Приложении № 1, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора. Работы, не предусмотренные Приложением № 1 выполняются «**Дольщиком**» самостоятельно и за свой счёт после подписания акта приёма – передачи Квартиры.

1.7. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Договор аренды земельного участка № 21-А-2016 от 28.10.2016г., заключенный с Администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан и зарегистрированный за № 02/04/117-04/317/007/2016-1369/1 в Стерлитамакском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ 02.11.2016г. Кадастровый номер земельного участка 02:56:030204:1896.

- Разрешение на строительство № 02-03307000-203-2016 от 18.11.2016г. выдано Администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

1.8. «**Застройщик**» гарантирует, что 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.

1.9. **«Застройщик»** гарантирует, что Квартира, указанная в п.1.2. 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.

1.10. Застройщиком заключен с ООО «Страховая компания «Респект» Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-75-0608/16.

1.11. С правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору Участник долевого строительства ознакомлен.

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

2.1. Начало строительства – **IV квартал 2016 г.**, окончание строительства – **I квартал 2018 г.** Данные сроки установлены в соответствии с разрешением на строительство «Дома».

2.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.3.Срок передачи квартиры **«Дольщику»** - не позднее **II квартала 2018г.**

2.4. Изменение срока передачи Квартиры оформляется дополнительным соглашением сторон.

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

3.1. По согласию сторон цена настоящего договора (Общий размер долевого взноса) является договорной и составляет на момент заключения Договора, исходя из стоимости одного квадратного метра. Стороны определили, что в стоимости договора разница между полученными средствами и фактически направленными на строительство - является вознаграждением застройщика за выполнение им своих функций.

3.2. Указанная в п.3.1. цена является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением п. 1.5. настоящего Договора.

В случае увеличения общей площади Квартиры более чем на 1 кв.м. по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации, **«Дольщик»** обязуется уплатить **«Застройщику»** разницу, рассчитанную в соответствии с п.3.1 Договора в течении десяти дней со дня предъявления письменного требования **«Застройщика»**. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

В случае уменьшения общей площади Квартиры более чем на 1 кв.м. по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации **«Застройщик»** обязуется вернуть **«Дольщику»** разницу, рассчитанную в соответствии с п.3.1 Договора в течении десяти дней со дня предъявления письменного требования **«Дольщика»**.

Стороны соглашаются, что стоимость суммы площадей неотопливаемых помещений (лоджий и балконов) оплачивается Дольщиком с учетом понижающего коэффициента 0,5.

3.3. **«Застройщик»** письменно уведомляет **«Дольщика»** об изменении цены договора. Изменение цены договора производится Сторонами путем подписания дополнительного соглашения.

3.4. В случае не достижения согласия об изменении цены договора **«Застройщик»** вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке на условиях предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.5. Стороны определили следующий график внесения общего размера долевого взноса:

_____ подлежит уплате после регистрации Договора долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан в течении 3 дней;

В качестве оплаты «Застройщиком» засчитываются ранее уплаченные «Дольщиком» денежные средства по соглашению о передаче прав и обязанностей по договору инвестирования (финансирования).

3.6. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться «Дольщиком» путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора.

3.7. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться «Дольщиком» согласно п.3.5. договора, систематическое нарушение «Дольщиком» сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора либо взыскания просроченных платежей в судебном порядке.

3.8. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа «Дольщиком» «Застройщик» имеет право взыскать неустойку (пени) в размере 0,1 %, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4. Права и обязанности сторон

4.1. «Дольщик» обязуется:

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

4.1.2. В течение четырнадцати календарных дней с даты, указанной в уведомлении от Застройщика о завершении строительства Дома, приступить к принятию Квартиры.

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 «Дольщиков») принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

4.1.4. В случае изменения реквизитов «Дольщика» (место жительства, телефон, и других данных, указанных в договоре), сообщить об этом письменно «Застройщику» не позднее 3 (трех) дней с момента изменения.

4.1.5. Все затраты связанные с государственной регистрацией настоящего договора «Дольщик» несет самостоятельно. «Дольщик» компенсирует затраты «Застройщика» связанные с паспортизацией многоквартирного дома, за услуги БТИ по инвентаризации квартиры и постановке на кадастровый учет, по государственной регистрации на основании отдельного договора.

4.2. «Дольщик» вправе:

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

4.3. «Застройщик» обязуется:

4.3.1. Исполнять обязанности 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 Дома в 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 «Дольщика», по целевому назначению – на строительство Дома.

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. Передать «Дольщику» Квартиру по акту приема-передачи на условиях настоящего договора.

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.

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

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

4.4.4. Досрочно исполнить обязательства по передаче Дольщику Квартиры.

5. Передача объекта долевого строительства (Квартиры)

5.1. Передача Квартиры «Застройщиком» и принятие её «Дольщиком» 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 уведомляет «Дольщика» о завершении строительства Дома.

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

5.4. Сообщение направляется «Дольщику» по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному «Дольщиком» почтовому адресу или вручается лично «Дольщику» под расписку.

5.6. «Дольщик» получивший сообщение «Застройщика» о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче обязан приступить к её принятию в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

5.7. «Дольщик» до подписания передаточного акта о передаче Квартиры вправе потребовать от «Застройщика» устранения недостатков в согласованные сторонами сроки.

5.8. При уклонении «Дольщика» 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 «Дольщику» со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Квартиры.

6. Качество квартиры. Гарантия качества

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана «Застройщиком» «Дольщику» по настоящему договору, должно соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок нормальной эксплуатации Дома устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ и исчисляется со дня передачи Квартиры «Дольщику» на условиях настоящего договора и составляет 5 (пять) лет.

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

6.4. «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если 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 «Дольщиком» 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 «Дольщик» или «Застройщик» не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами.

7.2. Если обстоятельства, предусмотренные ст. 7.1. настоящего договора, продлятся свыше 3х 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.

7.5. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам, условиям настоящего договора является Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

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 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. При возможном расторжении настоящего договора в будущем по инициативе любой из сторон, денежные средства «Дольщику», зачтенные по соглашению о передаче прав и обязанностей по договору инвестирования (финансирования) в счет уплаты цены по настоящему договору не возвращаются. К «Дольщику» возвращается права требования указанной суммы с ООО «ПромСтрой».

10.3. Замена «Дольщика» по договору осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ. Расторжение настоящего договора «Дольщиком» 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 «Дольщика» 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. В случае смерти «Дольщика» его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное, «Застройщик» не вправе отказать таким наследникам.

10.7. Настоящий Договор заключен в письменной форме в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых остается в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, остальные выдаются сторонам.

10.8. 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.

10.9. К настоящему договору имеются 2 (два) Приложения, составляющие его неотъемлемую часть:

- Приложение №1-техническая характеристика Квартиры;
- Приложение №2-секционный план этажа Объекта, на котором расположена Квартира, с указанием ее плана на этаже.

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

Застройщик:

Дольщик:

ООО «ИНВЕСТСТРОЙ»
453103, Россия, Республика Башкортостан,
г. Стерлитамак, ул. Николаева, д. 1А
тел./факс (3473) 24-17-77, 24-00-35
ИНН 0268078530, ОГРН 1160280117260
р/с 40702810162070000431
в Дополнительном офисе Башкирского
РФ АО «Россельхозбанк» № 3349/62/07
к/с 30101810200000000934
БИК 048073934

Директор _____ Чупрунов А.Н.

Дольщик: _____

Техническая характеристика квартиры

- Строительный адрес: Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на пересечении улиц Сакко и Ванцетти и 7-е Ноября в городе Стерлитамак Республика Башкортостан.
- Квартира №
- Количество комнат –
- Блок-секция (подъезд) – 3
- Этаж –
- Общая проектная площадь –
- Жилая проектная площадь –
- Площадь лоджии –
- Полы – цементная стяжка;
- Отделка внутренних стен – оштукатурено;
- Отделка внутренних стен санузла и ванной комнаты – оштукатурено;
- Потолок – выравнивание сухими смесями;
- Электропроводка: скрытая – монтаж 100 %;
- Осветительные приборы: электромонтажная арматура (выключатели, розетки) – установлены;
- Окна – из ПВХ - профиля с двойным стеклопакетом;
- Остекление лоджий и балконов – из алюминиевого профиля;
- Газовая плита - 4-х горелочная, отечественного производства;
- Дверь в кухню – остекленная;
- Входная дверь в квартиру – усиленная деревянная.
- Установка кондиционера – 1.

Застройщик:

ООО «ИНВЕСТСТРОЙ»

Директор _____ Чупрунов А.Н.

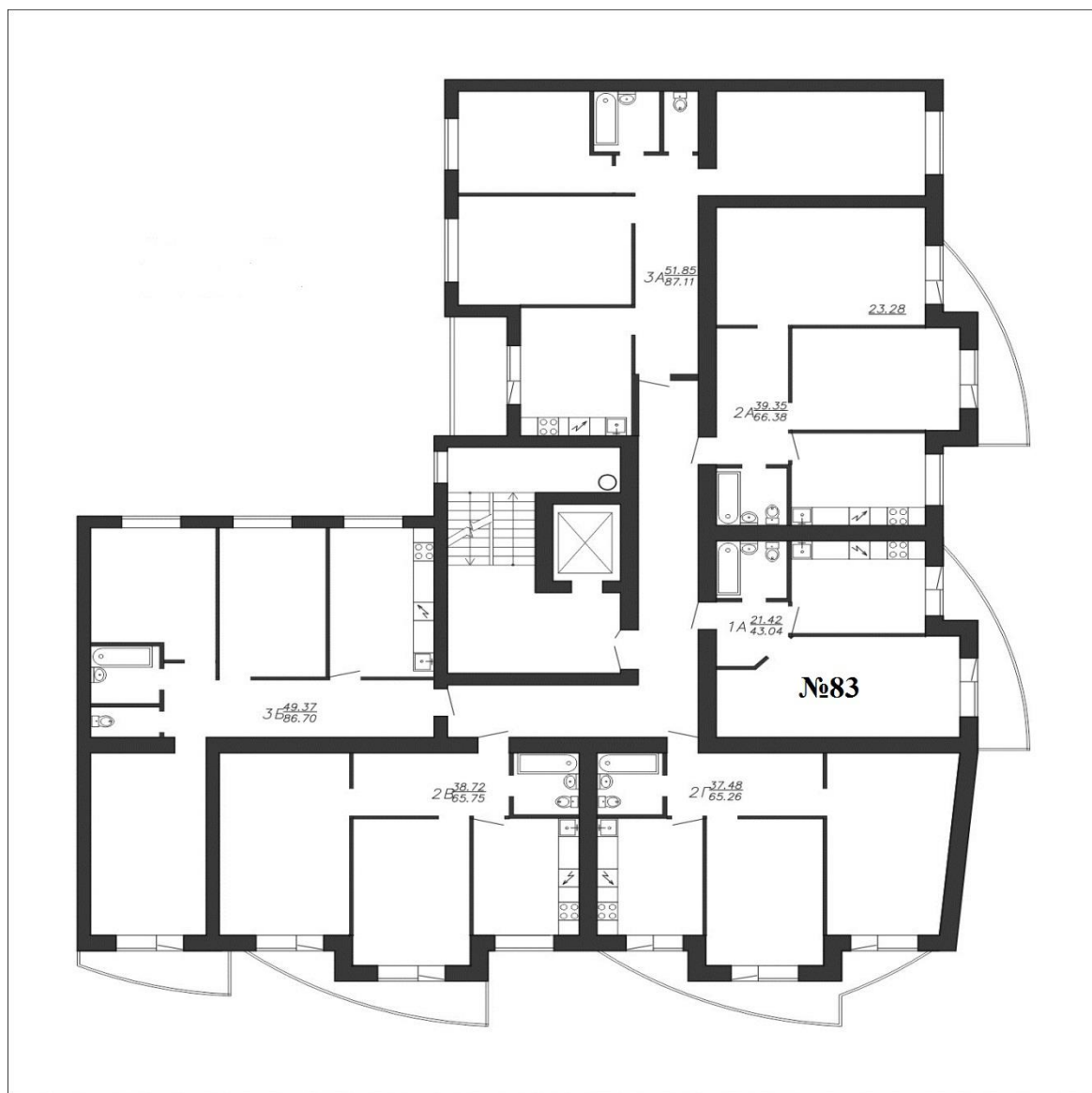
Дольщик:

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью ____ (____) листа (-ов) Застройщик _____ Чупрунов А.Н.	Дольщик _____
Прошито, пронумеровано и скреплено печатью ____ (____) листа (-ов) Застройщик _____ Чупрунов А.Н.	Дольщик _____
Прошито, пронумеровано и скреплено печатью ____ (____) листа (-ов) Застройщик _____ Чупрунов А.Н.	Дольщик _____

Секционный план Объекта, на котором расположена квартира

Секция 3

План 4 этажа



Застройщик:
ООО «ИНВЕСТСТРОЙ»

Директор _____ Чупрунов А.Н.

Дольщик _____ Шахматова О.И.