ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве

многоквартирного жилого дома

г. Стерлитамак "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СтройИндустрия»**, в лице коммерческого директора **Федоровой Гульнары Ахатовны**, действующей на основании Доверенности 02 АА 4035688 от 09.06.2017 г.,удостоверенной Мельниковой Гузель Гайсовной, временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа город Стерлитамак Республики Башкортостан Бусалаевой Натальи Алексеевны, номер в реестре нотариуса № 1Д-760, именуемое в дальнейшем **"Застройщик",** с одной стороны,

Гражданин Российской Федерации **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**именуемый в дальнейшем **"Дольщик"**, с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1.** **Предмет договора.**

1.1. Предметом настоящего договора является долевое участие Сторон в финансировании строительства тринадцатиэтажного многоквартирного жилого дома № 3, 2-этап, Корпус 2, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, город Стерлитамак, улица Набережная (строительный адрес), именуемый 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 Домав эксплуатацию **«Дольщику»** передается находящееся в Доме вновь созданное недвижимое имущество – **Квартира,** со следующими характеристиками**:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № квартиры | Кол-во комнат | Общая проект.площадь  кв.м. | Жилая проект.площадь  кв.м. | Этаж | Блок-секция (подъезд) |
|  |  |  |  |  |  |

Общая проектная площадь Квартирыопределена по проектной документации с учетом площади лоджий, балконов с применением коэффициента.

# 1.3. По завершению строительства Дома, сдаваемая общая проектная площадь Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора может иметь отклонения от проектной общей площади. Независимо от окончательных результатов обмеров общей и жилой площади, произведенных организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию, проектная общая площадь, принимаемая в качестве расчетной, является неизменной в определении суммы договора.

# 1.4. «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 «Дольщиком» самостоятельно и за свой счёт после подписания акта приёма – передачи Квартиры.

1.5. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Право на земельный участок: Свидетельство о государственной регистрации права 04 АЕ 682222 от 02.03.2015 г. выдан Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан

- Кадастровый номер земельного участка 02:56:060402:58

- Разрешение на строительство № 02-03307000-54-2016 от «04» мая 2016 г. выдано Администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

1.6. **«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 Квартируни с кем более не заключен.

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

2.1. Начало строительства — июль 2016 г., окончание строительства — II квартал 2018 г. Окончательный срок завершения строительства определяется Разрешением на ввод Дома в

эксплуатацию.

Срок передачи квартиры «Дольщику» не позднее — III квартал 2018 г.

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 «Дольщику» предложение об изменении срока передачи Квартиры.

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

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

3.1. Цена договора складывается из денежных средств, подлежащих уплате **«Дольщиком»** и расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства с внешними и внутренними инженерными сетями, благоустройство прилегающей к Дому территории, размещение рекламы с целью привлечения соинвесторов, оплату услуг по заключению договоров долевого участия, а также выплату вознаграждения **«Застройщика».** Вознаграждение **«Застройщика»** определяется сторонами как разница между суммой, необходимой для создания и реализации объекта долевого строительства и ценой договора (экономия Застройщика). Вознаграждение «Застройщика» остается в его распоряжении.

По согласию сторон цена настоящего договора (сумма инвестирования Квартиры) является договорной и составляет на момент заключения Договора **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** **рублей.** На момент заключения настоящего договора стоимость 1 кв.м. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.**

Цена договора является фиксированной и не подлежит изменению**.**

3.2. **«Застройщик»** вправе изменить цену договора в ходе строительства **Дома** с учётом изменения факторов ценообразования при изменении цен на строительные материалы, изменении стоимости услуг по строительству**Дома**со стороны подрядных и субподрядных организаций и иных лиц, привлекаемых **«Застройщиком»** к строительству **Дома**, а также при изменении технических условий, выдаваемых в ходе строительства со стороны контролирующих и уполномоченных органов.

Перерасчету, в связи с изменением стоимости строительства **Дома**, подлежит только неоплаченная часть стоимости **Квартиры**.

3.3. **«Застройщик»,**  в срок не позднее 3-х дней с момента принятия решения об изменении цены договора, уведомляет **«Дольщика»** об изменении цены договора путём направления **«Дольщику»** письменного уведомления. Изменение цены договора производится Сторонами путем подписания дополнительного соглашения в 14-дневный срок с момента направления **«Дольщику»** уведомления об изменении цены договора.

3.4. Датой внесения **«Дольщиком»** средств в счёт оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчётный счёт **«Застройщика»**.

3.5. Финансирование строительства Домапроизводится **«Дольщиком»** после регистрации договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в следующем порядке:

- сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** **рублей** вносится на расчетный счет «Застройщика» в течении трех рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан. По соглашению Сторон расчет может быть произведен любым не запрещенным законодательством РФ способом.

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 в порядке, предусмотренном статьей 9 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., либо взыскания просроченных платежей в судебном порядке.

3.7. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться **«Дольщиком»** 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 течение 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 домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., либо взыскания просроченных платежей в судебном порядке.

3.8. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **«Дольщик»** 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.

**4. Права и обязанности сторон**

4.1. «**Дольщик» 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 и ценой 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 **«Дольщиков**») 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. «Дольщик» обязан зарегистрировать договор долевого участия в строительстве жилья в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее 30 дней с момента подписания настоящего договора.

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

4.2. **«Дольщик» 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 **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. Принять участие в приёмке законченного строительством и подготовленного к эксплуатации **Дома** с его инженерной инфраструктурой, а также получить Разрешениена ввод**Дома** в эксплуатацию.

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

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые холлы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, колясочные, чердак, крыша, ограждающие несущие и ненесущее конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно – техническое оборудование, находящееся в данном доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения в данном доме, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты и 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. Досрочно исполнить обязательство по передаче **«Дольщику»** квартиры.

# 4.4.2. 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 «Дольщиков» и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю «Дольщика».

4.4.3. Самостоятельно выбирать подрядчиков (субподрядчиков) для выполнения работ по строительствуДома, а также привлекать иные лица для исполнения обязательств по настоящему договору.

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

**5. Передача объекта долевого строительства (Квартиры)**

5.1. ПередачаКвартиры **«Застройщиком»** ипринятие 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.

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 **«Дольщику»**  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 **«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 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.7. При уклонении **«Дольщика»** от принятия **Квартиры** в предусмотренный п. 5.6. настоящего договора срок или при отказе от принятия Квартиры **«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 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).

# 7. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору.

7.1. Исполнение Застройщиком обязательств по договору обеспечивается страхованием ответственности Застройщика - полис (договор страхования), заключенный с **ООО «ПРОМИНСТРАХ».** Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего Договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и / или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего Договора.

# 8. Ответственность сторон

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

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

# 9. Обстоятельства форс-мажора.

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. Если обстоятельства, предусмотренные п. 9.2. 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.

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

9.5. Наступление форс-мажорных обстоятельств вызывает увеличение срока исполнения договорных обязательств на период их воздействий.

# 10. Условия действия договора.

10.1. 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.

10.2. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

**11. Прочие условия.**

11.1. 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.

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

11.3. 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.

11.4. 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, т.е. экономия **«Застройщика»**, они считаются его дополнительным вознаграждением.

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

11.6. 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).

11.7. **«Дольщик»** самостоятельно определяет способ управления Домом.

11.8. Во всём остальном, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ и РБ.

11.9. 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.

11.10. Настоящий договор заключен в письменной форме в шести 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.

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

**Застройщик:**

ООО «СтройИндустрия»

Юридический адрес:

453104, Республика Башкортостан,

г. Стерлитамак, ул. Профсоюзная, д. 18

Почтовый адрес:

453104, Республика Башкортостан,

г. Стерлитамак, ул. Профсоюзная, д. 18

ИНН 0274166600, КПП 026801001,

ОГРН 1120280023203,ОКПО 38494275

р/с 40702810006000006399

в Отделении № 8598 Сбербанка России

БИК 048073601, к/с 30101810300000000601

**Коммерческий директор** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Г.А. Федорова**

**Дольщик** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение№1

к договору № \_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

участия в долевом строительстве

многоквартирного жилого дома

Технические характеристики квартиры

Тип отделки: Получистовая

-Строительный адрес: Многоквартирный жилой дом №3, 2-этап, Корпус 2, расположенный по адресу:

РФ, РБ, г. Стерлитамак, ул. Набережная

-Квартира № \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_)

-Количество комнат- \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

-Этаж- \_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_)

-Секция- \_ (\_\_\_\_)

-Общая проектная площадь: \_\_\_\_\_ кв.м.

-Жилая проектная площадь: \_\_\_\_\_ кв.м.

-Капитальные стены: керамический кирпич

-Межквартирные стены: керамический кирпич

-Межкомнатные перегородки: пазогребневые плиты

-Стены с/у: керамический кирпич

-Черновые работы по стенам: выравнивание наружных стен штукатуркой

-Черновые работы по полу: стяжка цементно-песчаным раствором

-Потолки: натяжные потолки с одной точкой освещения

-Установка вентиляционных решеток в санузлах: нет

-Чистый пол: нет

-Плинтус ПВХ: нет

-Отделка стен: под обои

-Дверь входная: металлическая

-Двери межкомнатные: нет

-Оконные заполнения: пластиковые окна

-Остекление лоджий: одинарное

-Разводка труб ХВС, ГВС, канализация: к унитазу, ванной, раковине, мойке полипропиленом

с установкой счетчиков ГВС и ХВС

-Установка сантехприборов: нет

-Электроснабжение: разводка по всей квартире

-Домофонная связь: ввод в квартиру.

Применяемые в отделке квартир материалы - эконом.класса

Качество отделочных работ - простое

Застройщик:

ООО «СтройИндустрия»

**Коммерческий директор** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Г.А. Федорова**

**Дольщик** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_