

Договор участия в долевом строительстве № Мкр38/26-1

г. Октябрьский РБ

«...» 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Подрядчик» именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Кайгулова Рима Гафуровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. Российской Федерации: **ФИО**, год рождения, место рождения:..., паспорт гражданина РФ: серия ... №, выдан 22.09.2009 г., код подразделения, зарегистрированный по адресу:, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Застройщик» обязуется в установленный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом (далее по тексту - Дом) и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать «Дольщику» объект долевого строительства (далее по тексту договора – Объект) в составе Дома, а «Дольщик» обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства.

строительный адрес Дома: Респ.Башкортостан, г.Октябрьский, **38 микрорайон, дом 26**

проектное наименование Объекта: квартира

проектный номер Объекта: 1

проектные характеристики Объекта:

этаж: 1

общая площадь (площадь по внутреннему обмеру с дополнительной площадью лоджии с коэффициентом 0,5): **38,44 кв.м**

жилая площадь: **16,15 кв.м.**

количество жилых комнат: 1

Общая площадь и почтовый адрес Объекта подлежат уточнению при технической инвентаризации после завершения строительства Дома.

Проектное описание Дома и Объекта приводится в Приложении №1 к настоящему договору.

Планировка Объекта на поэтажном плане Дома содержится в Приложении №2 к настоящему договору.

1.2. Плановый срок окончания строительства и ввода в эксплуатацию устанавливается – **05 марта 2019 г.**

1.3. RU 03304000-291 от 14.11.2017 года на земельных участках:

с кадастровым номером № 02:57:050601:82, принадлежащий ООО «Подрядчик» на праве аренды, на основании договора аренды земель города Октябрьского № РБ-57-20-М-2015 от 15 марта 2017г. и соглашения об уступке (передаче) прав и обязанностей арендатора земельных участков с кадастровыми номерами 02:57:050601:82 и 02:57:050601:92 от 16 августа 2017 г.

Проектная декларация размещена на сайте: stroy-podryadchik.ru

1.4. Отделочные работы в Объекте, помимо указанных в Приложении №1 к настоящему договору, «Застройщиком» не выполняются и не входят в цену договора, а производятся после передачи Объекта «Дольщиком» самостоятельно за свой счет и по своему усмотрению.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена настоящего договора на момент его подписания Сторонами составляет рублей 00 копеек, из расчета рублей 00 копеек за 1 квадратный метр площади Объекта.

Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат:

- на строительство Дома в соответствии с проектной документацией, включая оплату процентов по заемным средствам и расходов на обслуживание кредита;

- на оформление права аренды на земельный участок и оплате арендных платежей до государственной регистрации «Дольщиком» права собственности на Объект;
- на подготовку проектной, разрешительной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Дома с проведением их государственной экспертизы;
- на строительство систем инженерно-технического обеспечения для подключения (присоединения) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями на такое подключение (присоединение);
- на внесение платы за подключение (присоединение) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, включая издержки на фактическое подключение (присоединение);
- на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по благоустройству и обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры;
- денежных средств на оплату услуг «Застройщика».

2.2. «Дольщик» обязуется произвести оплату цены настоящего договора за счет собственных и кредитных средств Банка – Кредитор/Банк/Залогодержатель – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), местонахождение: 190000, город Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 29, к\сч 30101810422023601968, ИНН 7702070139, БИК 043601968, осуществляющий кредитование Дольщика в рамках настоящего договора для целевого финансирования строительства в следующем порядке:

2.2.1. Денежная сумма в размере **рублей** (первая часть долевого вклада) оплачивается Дольщиком за счет собственных средств, в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания кредитного договора и размещаются на аккредитивный счет в пользу Застройщика, указанного в настоящем Договоре.

2.2.2. Денежная сумма в размере **рублей** (вторая часть долевого вклада) оплачивается Участником долевого строительства за счет предоставляемых Банком, кредитных средств по Кредитному договору №634/1862-0000026 от 04 апреля 2018г., и размещается на аккредитивный счет в пользу Застройщика. Оплата происходит следующим образом:

Участник долевого строительства в течение 1 (Одного) дня с момента подписания кредитного договора, открывает безотзывной, покрытый, оплачиваемый без акцепта аккредитив в ВТБ(ПАО) (далее – исполняющий Банк) в пользу Застройщика на сумму равную стоимости квартиры, а именно на рублей 00 копеек со следующими условиями открытия и оплаты:

- Срок действия Аккредитива - 30 (тридцать) календарных дней с момента открытия, с возможной пролонгацией его срока действия, но не более 90 календарных дней;
- Условием оплаты Аккредитива является предоставление Участником долевого строительства или Агентом Застройщика исполняющему Банку оригинала либо нотариально засвидетельствованной копии настоящего договора зарегистрированного органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Договора участия в долевом строительстве;
- Затраты исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами исполняющего Банка. Закрытие Аккредитива производится: - При исполнении Аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на расчетный счет Застройщика.

- По истечении срока Аккредитива. В этом случае Аккредитив согласно установленному в Банке порядку подлежит закрытию, а сумма его покрытия – зачислению на Текущий счет Заемщика с последующим погашением ссудной задолженности в соответствии с Кредитным договором.

2.2.3. Застройщик доверяет «Участнику долевого строительства» предоставлять интересы Застройщика в Банке при раскрытии Аккредитива. Раскрытие Аккредитива осуществляется Банком по предоставлении «Участником долевого строительства» до истечения срока действия

2.3. В случае выявления разницы в общей площади по результатам технической инвентаризации Объекта после окончания строительства по сравнению с общей площадью, указанной в п. 1.1. настоящего договора, более чем на 1 (один) квадратный метр, Стороны производят контрагенту возмещение такой разницы исходя из средней стоимости 1 квадратного метра, рассчитанное как среднее арифметическое значение между стоимостью одного квадратного метра на момент заключения настоящего договора и стоимостью одного квадратного метра на момент передачи «Объекта» «Дольщику»: при увеличении «Дольщик» производит доплату, а при уменьшении «Застройщик» производит возврат «Дольщику» стоимость, установленной инвентаризацией разницы в общей площади Объекта, в течение 10 дней с момента получения технического и кадастрового паспорта Объекта.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «ЗАСТРОЙЩИКА»

3.1. Надлежащим образом исполнить функции застройщика в пределах и объемах, установленных действующим законодательством, а также в соответствии с обычаями делового оборота при проектировании, строительстве и вводе Дома в эксплуатацию.

3.2. Предоставить «Дольщику» возможность ознакомления с проектной документацией на Дом и иной информацией, предусмотренной законодательством об участии в долевом строительстве.

3.3. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц произвести строительство Дома в комплексе с объектами и сооружениями инженерного обеспечения, благоустройством территории, в соответствии со строительными нормами и правилами, другими техническими регламентами, проектной документацией и условиями настоящего договора.

3.4. Организовать работу по привлечению денежных средств на строительство Дома.

3.5. Использовать денежные средства «Дольщика», полученные по настоящему договору в качестве долевого участия в строительстве, на строительство и благоустройство Дома, в составе которого расположен Объект.

3.6. Письменно уведомлять «Дольщика» о предполагаемом существенном изменении проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит Объект, в том числе о появлении дополнительных этажей над Объектом или в соседних секциях возводимого Дома, изменении назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Дома.

3.7. «Застройщик» вправе, без предварительного согласования с «Дольщиком», внести в Дом или Объект незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в настоящем договоре и проектной декларации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом и Объект будут отвечать требованиям проектной документации и соответствовать назначению использования.

3.8. Обеспечить ввод Дома и необходимых систем инженерно-технического обеспечения в эксплуатацию и получение на это разрешение в установленном законом порядке, а так же безвозмездную передачу в муниципальную собственность внешних систем инженерно-технического обеспечения.

3.9. Предоставить в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы, подтверждающие ввод Дома в эксплуатацию и иные необходимые документы для государственной регистрации права собственности «Дольщика» на Объект.

3.10. В срок до **30 октября 2021 года** и при условии полной оплаты «Дольщиком» окончательной цены настоящего договора, Застройщик передает «Дольщику» по передаточному акту Объект в состоянии, предусмотренном настоящим договором.

3.11. До передачи Объекта «Дольщику» «Застройщик» несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта. После подписания Сторонами передаточного акта Объекта

бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят на «Дольщика».

3.12. Обеспечение исполнения обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее - договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании: полис страхования.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «ДОЛЬЩИКА»

4.1. Своевременно производить платежи согласно условиям настоящего договора.

4.2. Своевременно рассматривать все письменные и устные уведомления, предложения «Застройщика», являться по уведомлениям «Застройщика» лично, либо направлять представителя с надлежаще оформленными полномочиями (нотариально удостоверенная доверенность), для решения организационных и иных вопросов, связанных с заключением, изменением, исполнением, а так же расторжением настоящего договора, в указанный в уведомлениях срок.

Своевременно после устного или письменного уведомления «Застройщика» пройти инструктаж по эксплуатации газового оборудования и заключить договор на газоснабжение. В случае отсутствия такого договора «Дольщик» несет расходы по отключению и повторному подключению газоснабжения Объекта.

4.3. Не производить переустройств и перепланировок в отношении Объекта, а также лестничных клеток, коридоров, технических и других помещений общего пользования в части изменения конфигурации помещений и их частей, переноса сантехнического оборудования, электроразводки и газопровода до оформления «Дольщиком» своего права собственности на Объект.

4.4. Уступка «Дольщиком» прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским законодательством Российской Федерации.

4.5. Не позднее семи рабочих дней со дня получения от «Застройщика» уведомления о готовности Объекта к передаче принять его по передаточному акту. При обнаружении недостатков по качеству Объекта незамедлительно уведомить «Застройщика». Устранение недостатков производится «Застройщиком» за свой счет в разумный срок.

В случае необоснованного уклонения «Дольщика» от принятия Объекта «Застройщик» вправе по истечении указанного семидневного срока составить односторонний передаточный акт с отметкой об отказе «Дольщика» принять Объект. При этом риск случайной гибели, случайного повреждения и бремя содержания Объекта, признается перешедшим к «Дольщику» с момента получения им извещения о составлении одностороннего акта, а обязательство «Застройщика» по передаче Объекта «Дольщику» считается исполненным.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны по настоящему договору несут взаимную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. 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.

6. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

6.1. После государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и передаточного акта «Дольщик» приобретает право собственности на Объект, а так же долю в праве на общее имущество Дома пропорционально площади Объекта относительно общей площади Дома. Доля в праве на общее имущество Дома не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект.

6.2. Общее имущество Дома состоит из земельного участка, на котором расположен, с элементами озеленения и благоустройства, общих помещений, несущих конструкций, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования за пределами или внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры, а так же иного имущества общего пользования (ст.36 Жилищного кодекса РФ). В общее имущество не входят встроенные, пристроенные и подвальные нежилые помещения, не входящие в состав жилой части дома. Владельцы указанных нежилых помещений имеют право на долю в общем имуществе Дома наравне с остальными дольщиками.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор считается заключенным после государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств. При отсутствии государственной регистрации данной сделки права и обязанности Сторон считаются не возникшими и возврат денежных средств, внесенных «Дольщиком», осуществляется в течение 10 дней с момента предъявления соответствующего требования. Возобновление договорных отношений допускается по соглашению Сторон на условиях по их усмотрению.

7.1.2. Досрочное расторжение договора, в том числе в одностороннем порядке, допускается по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, а так же соглашением Сторон.

7.2. «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае просрочки «Дольщиком» оплаты цены настоящего договора в течение более чем двух месяцев либо нарушения срока внесения платежа более чем в три раза в течение 12 месяцев при периодичности платежей. В этом случае возврат внесенных «Дольщиком» денежных средств осуществляется в соответствии с законодательством и п.8.5 договора.

7.3. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего договора, когда такой отказ допускается действующим законодательством или договором, договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне соответствующего извещения.

7.4. При расторжении настоящего договора возврат внесенных «Дольщиком» денежных средств осуществляется в сроки, установленные соглашением сторон. В случае, когда Стороны не пришли к соглашению по установлению срока возврата денежных средств, то применяются положения действующего законодательства и п.8.5 настоящего договора. При расторжении договора по инициативе «Дольщика» по основаниям, за которые «Застройщик» не отвечает, возврат денежных средств осуществляется в соответствии с законодательством и п.8.5 настоящего договора.

7.5. В случае расторжения Договора участия в долевом строительстве по любой причине, по инициативе любой из сторон, Застройщик возвращает денежные средства Дольщику (Заемщику Банка) (собственные и кредитные) путем перечисления их на текущий счет Дольщика № **40817810718620005049**, открытый в Банке ВТБ (ПАО), уведомив Банк не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

8. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА

8.1. Качество Объекта, который передан «Застройщиком» «Дольщику» по настоящему договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок на Дом, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет. Течение гарантийного срока начинается со дня передачи Объекта «Дольщику».

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящие в состав Дома составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта по передаче объектов в Доме.

«Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (в том числе отделки, переустройства, перепланировки), проведенного самим «Дольщиком» или привлеченными им третьими лицами.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Изменение срока окончания строительства и передачи Объекта «Дольщику» допускается по обстоятельствам, не зависящим от воли Сторон: необходимость внесения изменений в проект Дома ввиду принятия новых правовых актов, влияющих на процесс и сроки строительства, изменение в процессе строительства иных требований к проекту; изменение в ходе строительства технических условий подключения инженерных коммуникаций, а также приостановка строительства, в т.ч. по погодным условиям, если такая приостановка необходима для сохранения качества строительства Дома, несвоевременное освобождение земельного участка от самовольных и иных построек, подлежащих сносу и т.п. Изменение срока окончания строительства и передачи Объекта «Дольщику» считается им согласованным, если в течение десяти дней с момента получения соответствующего уведомления «Застройщика» «Дольщик» не заявит о расторжении настоящего договора в связи с изменением указанного срока.

9.2. Стороны обязуются не разглашать полученную друг от друга информацию, связанную с исполнением настоящего Договора, которая может быть признана конфиденциальной и разглашение которой может привести к невозможности выполнения обязательств по договору другой стороной.

9.3. В случае перемены адресов, телефонов и иных реквизитов Стороны обязаны в течение пяти дней уведомить друг друга в письменной форме.

9.4. Договор составлен в четырех подлинных экземплярах: 2 экземпляра для Дольщика, 1 экземпляр для Застройщика и 1 экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

«Застройщик»

ООО «Подрядчик»

Адрес: 452600, Респ.Башкортостан

г. Октябрьский, ул. Северная, дом 31/2

ИНН 0269996758, КПП 026901001

ОГРН 1160280085130

«Дольщик»

_____ / _____

_____ Кайгулов Р.Г.

**Проектное описание
дома и Объекта строительства
(жилой дом в квартале № 26 в 38 мкр., г. Октябрьский Респ. Башкортостан)**

Кровля – скатная с наружным организованным водостоком (профилированный лист);
Наружные стены – кирпичные стены, 380 мм с теплоизоляцией из минплиты Техновент с отделочным слоем из облицовочного кирпича, до уровня перекрытия пола первого этажа - штукатурка;
Высота жилых помещений – 2,7 м; Материал внутренних перегородок – кирпичные и пазогребневые плиты;
Потолки мест общего пользования – окраска акриловой краской по подготовленному основанию;
Стены мест общего пользования - водоэмульсионная краска;
Полы – цементная стяжка; Поверхность стен – штукатурка цементно-песчаным раствором (черновая отделка);
Потолки – затирка швов «Рустов»;
Окна – пластиковые ПВХ, двухкамерный стеклопакет; подоконные доски – ПВХ;
Межкомнатные двери – нет;
Остекление лоджии - нет;
Входная дверь – металлическая; балконная дверь – ПВХ;
Внутренняя электропроводка – с установкой выключателей, розеток и электросчетчика отечественного производства;
Сантехническая разводка – сети и стояки холодного водоснабжения из полипропиленовых труб до первой запорной арматуры; квартирная разводка – полипропиленовая труба;
Горячее водоснабжение - от газовой блочной котельной;
Канализация – полиэтиленовая труба;
Счетчик холодной воды – устанавливается;
Сантехнические приборы – нет;
Система отопления – внутриквартирная разводка с установкой радиаторов, в качестве источника тепла газовая блочная котельная;
Приборы учета тепла – устанавливаются;
Приготовление пищи от электрических плит (кухонная плита не устанавливается; розетка под электрическую плиту – есть;
Домофон – есть.
Класс энергоэффективности здания: высокий, класс «В+»
Сейсмостойкость: 5 баллов.

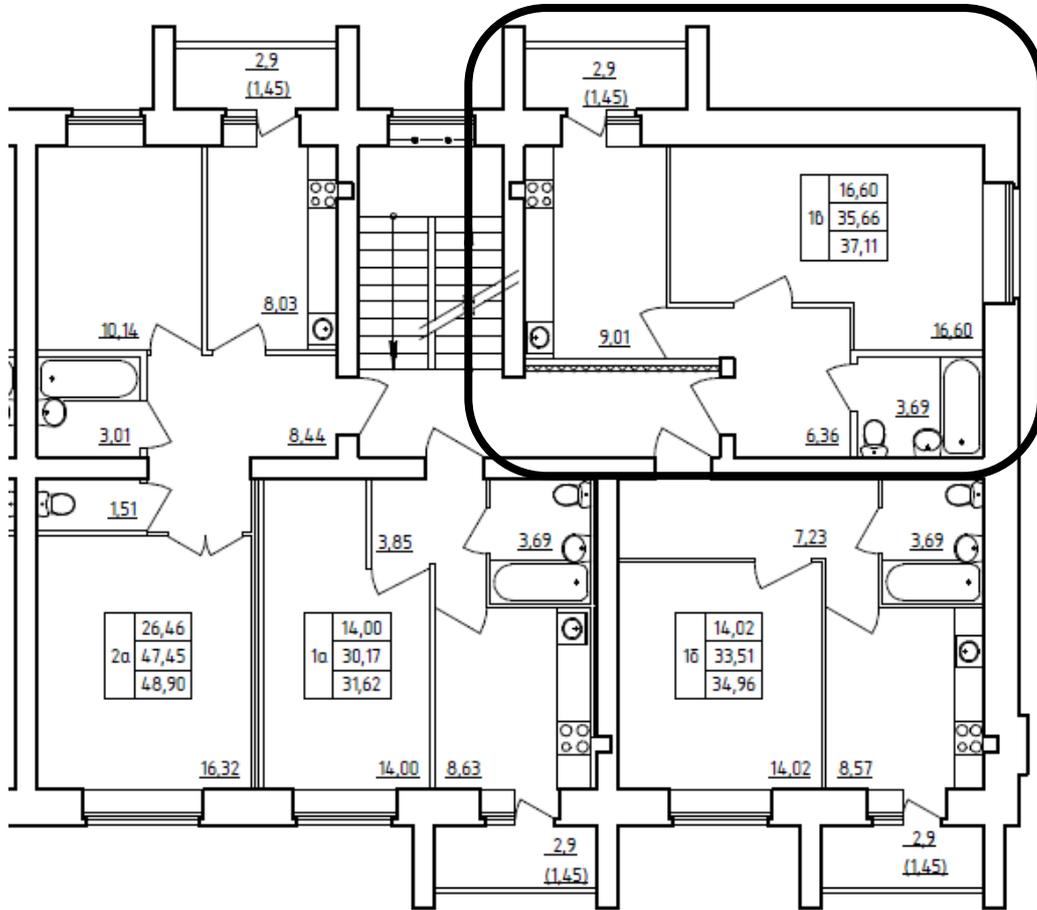
«Застройщик»

«Дольщик»

_____ Р.Г.Кайгулов

_____ / _____

Планировка
жилого помещения на поэтажном плане Дома
Подъезд - 1, этаж – 1, порядковый номер помещения – 1



«Застройщик»

«Дольщик»

Р.Г. Кайгулов

/