

ДОГОВОР № ___-___/___
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Стерлитамак

«__» _____ 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания Стройинвест», в лице директора _____, действующего на основании Устава, утвержденного Решением единственного учредителя _____, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, _____, выдано Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы России № __ по Республике Башкортостан _____, Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения серия _____, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № _ по Республике Башкортостан _____г., юридический адрес: _____; фактический адрес: _____, именуемый в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и гр. РФ _____, именуемый в дальнейшем **Дольщик**, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является долевое участие **Сторон** в финансировании строительства _____, расположенного по адресу: ж/д по _____ (строительный адрес), именуемый в дальнейшем **Дом**, в объеме установленном договором, 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:

комнатная квартира _____ **кв.м.**,
общая проектная площадь _____ **кв.м.**,
жилая проектная площадь _____ **кв.м.**,
этаж _____

Общая проектная площадь **Квартиры** указана по строительным чертежам с учетом ½ площади лоджии.

1.3. По завершению строительства **Дома**, сдаваемая общая проектная площадь **Квартиры**, указанная в п.1.2. настоящего договора, может измениться. Независимо от окончательных результатов обмеров и жилой площади, произведенных предприятием технической инвентаризации, общая проектная площадь, принимается в качестве расчетной, и является неизменной в определении суммы договора.

1.4. **Застройщик** осуществляет строительство квартир в **Доме**, указанном в п.1.1. настоящего договора, в соответствии с комплектацией отделки **Квартиры**, приведенной в приложении №1.

1.5. **Застройщик** действует на основании:

1.6. **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.

1.7. **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.

1.8. Начало строительства – _____ года, окончание строительства – _____ года. Окончательный срок определяется Разрешением на ввод **Дома** в эксплуатацию.

1.9. **Имущественные интересы Застройщика**, связанные с его ответственностью перед участником долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательства по передаче **Квартиры** по настоящему договору участия в долевом строительстве, застрахованы _____ (лицензия на осуществление страхования _____) на основании договора _____

2. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

2.1. По согласованию сторон цена настоящего договора составляет на момент заключения договора _____ (_____) рублей.

2.2. Датой внесения **Дольщиком** средств оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**.

2.3. Финансирование строительства **Дома** производится **Дольщиком** в следующем порядке: -сумма в размере _____ (_____) рублей вносится на расчетный счет **Застройщика** после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан в течение 5(пяти) рабочих дней.

2.4. **Застройщик** вправе изменить цену договора в ходе строительства при изменении цен на строительные материалы, изменении стоимости услуг по строительству со стороны подрядных и

субподрядных организаций и иных лиц, привлекаемых в ходе строительства. Перерасчету, в связи с изменением стоимости строительства, подлежит только **неоплаченная часть** стоимости **Квартиры**.

3. Права и обязанности сторон

3.1. **Дольщик** обязан:

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

3.1.2. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления от **Застройщика** осмотреть и принять **Квартиру** по акту приема-передачи.

3.1.3. До подписания акта-приема передачи на **Квартиру** не производить никаких перестроек в **Квартире** (перепланировок, сноса 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.

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

3.1.5. При уклонении **Дольщика** от принятия **Квартиры** в предусмотренный п. 3.1.2. настоящего Договора срок или при отказе от принятия **Квартиры**, **Застройщик** по истечении 2-х месяцев со дня, предусмотренного Договором срока передачи, вправе составить односторонний акт о передаче **Квартиры**, при этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к **Дольщикам** со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче **Квартиры**.

3.1.6. Все расходы, связанные с регистрацией настоящего договора и оформлением права собственности на **Квартиру**, **Дольщик** несет самостоятельно.

3.1.7. Исполнить принятые на себя обязательства, предусмотренные настоящим Договором, в полном объеме и надлежащим образом.

3.2. **Дольщик** вправе:

3.2.1. Получать от **Застройщика** информацию о ходе строительных работ.

3.3. **Застройщик** обязуется:

3.3.1. Исполнять обязанности, осуществлять права и нести ответственность в объеме, предусмотренном действующими строительными нормами и иными законодательными актами, обычаями делового оборота и положениями настоящего договора на этапе подготовительных работ, при проектировании, строительстве и вводе **Дома** в эксплуатацию.

3.3.2. Использовать денежные средства, полученные от **Дольщика**, по целевому назначению – на строительство **Дома**.

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

3.3.4. После получения Разрешения на ввод **Дома** в эксплуатацию 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.

3.3.5. Передать **Дольщику** **Квартиру** по акту приема-передачи в соответствии с комплектацией отделки **Квартиры**, приведенной в **Приложении №1**, не позднее _____ года.

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

3.4. **Застройщик** имеет право:

3.4.1. 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 **Дольщиков** и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве **Дома** в пределах, не затрагивающих долю **Дольщика**.

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

3.4.3. Требовать от **Дольщика** своевременного финансирования для осуществления строительства **Дома** в объеме и сроки, определенные настоящим договором.

3.4.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае нарушения **Дольщиком** сроков внесения платежа более чем три раза в течение срока платежа или при просрочке внесения платежа в течение более чем 3 (три) месяца.

4. Качество квартиры. Гарантия качества

4.1. 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.

4.2. Гарантийный срок нормальной эксплуатации *Дома* и входящих в него инженерных систем, оборудования устанавливается в соответствии с действующим Федеральным законодательством и составляет 5 (пять) лет.

4.3. При выявлении *Дольщиком* скрытых дефектов в *Квартире* в пределах гарантийного срока, *Дольщик* обязан немедленно письменно уведомить об этом *Застройщика* в целях предъявления претензий к строительным организациям и устранения дефектов в разумные сроки, но не более тридцати календарных дней с момента письменного предъявления *Дольщиком* требований об их устранении.

5. Ответственность сторон

5.1. *Застройщик* несет риск случайной гибели или повреждения *Квартиры* в соответствии с п.3.1.5. настоящего договора.

5.2. При уклонении *Дольщика* от принятия *Квартиры* по истечении 7 (семи) дней со дня, когда *Квартира* должна быть передана *Дольщику*, и если *Дольщик* письменно не уведомил *Застройщика* о существенной причине (болезнь, командировка) задержки приемки, то они несут ответственность в форме пени в размере 0,2 % от суммы настоящего договора за каждый день просрочки.

5.3. 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.

5.4. Если обстоятельства, предусмотренные п.5.3. настоящего договора, продлятся свыше 3 месяцев, стороны договора должны договориться о приостановлении строительства *Дома* и *Квартиры*. Если стороны не придут к согласию, сторона, которая затронута обстоятельствами непреодолимой силы, вправе расторгнуть договор в соответствии с действующим законодательством.

5.5. *Застройщик* не несет ответственности за нарушение договорных обязательств, если это вызвано несвоевременным оформлением разрешительных документов на данный Объект со стороны разрешительных органов (государственных или муниципальных) власти.

5.6. В случае нарушения *Дольщиком* обязательств, предусмотренных п.2.3. настоящего договора он уплачивает *Застройщику* пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

6. Обязательства форс-мажора

6.1. 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.

6.2. Возникновение обстоятельств непреодолимой силы у подрядчиков *Застройщика* считается возникновением этих обстоятельств у *Застройщика*.

7. Условия действия договора

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

7.2. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

8. Прочие условия

8.1. 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.

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

8.3. Замена *Дольщика* по договору осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

8.5. 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*).

8.6. *Дольщики* самостоятельно определяют способ управления *Домом*.

8.7. 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.

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

8.9. 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 действующими законодательством.

8.10. Настоящий договор заключен в письменной форме в четырех 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.

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

9. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик

ООО «Компания Стройинвест»

Дольщики

Гр. РФ _____.

Директор: _____ *Мирясов Р.Э.*

М.П.