ДОГОВОР № ___/С
участия в долевом строительстве Жилого дома

Городской округ город Уфа «__» _____ 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Муниципальный Застройщик», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»** в лице директора **Сатаева Рината Радиковича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемые **«Участник долевого строительства»**,

именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Дом (Объект) - «**Многоэтажный жилой дом по ул. Маршала Жукова в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан», строительный адрес: Республика Башкортостан, Октябрьский район городского округа город Уфа, ул. Маршала Жукова, строительство которого ведет Застройщик, на земельном участке, имеющем кадастровый номер **02:55:020512:105.**

1.1.2. **Квартира** - жилое помещение, расположенное в Доме и имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строит.)	Кол-во комнат	Общая проектная площадь кв. м.	Жилая проектная площадь кв. м.	Этаж

и которая по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в натуре в собственность Участнику долевого строительства.

Инвестиционная стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры составляет _____ рублей.

Проектная площадь и номер квартиры являются условными и подлежат уточнению после изготовления предприятием по технической инвентаризации, учету и оценке объектов недвижимости технического паспорта на Дом.

1.1.3. **Застройщик** - юридическое лицо **ООО «Муниципальный Застройщик»,** осуществляющее строительство Дома по указанному выше адресу (далее - "Застройщик").

1.1.4. **Участник долевого строительства** - физическое лицо или юридическое лицо, осуществляющее по настоящему договору долевое финансирование в строительстве Квартиры за счет собственных средств (далее - «Участник долевого строительства»).

2. Юридические основания к заключению Договора.

2.1. При заключении договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;

- Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. 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, органы по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и опубликована (публикация не требуется, если нет рекламы) в

соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации:

Квартира, указанная в пункте 1.1.2 не является предметом договора участия в долевом строительстве с третьими лицами.

3.Предмет Договора

3.1. По настоящему договору Участник долевого строительства обязуется принять участие в строительстве Квартиры в объеме, установленном в договоре, и принять по окончании строительства в собственность, определенную в договоре долю (часть) построенного Дома - Квартиру (при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию), а другая сторона - Застройщик - обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом (Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома (Объекта) передать соответствующую часть Дома (Объекта) - Квартиру Участнику долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства направляет собственные средства, на строительство Квартиры, указанной в п. 1.1.2 настоящего договора, в порядке долевого участия, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для его сдачи в установленном законодательством порядке государственной комиссии;

-ввести Дом в эксплуатацию до 31 декабря 2018 г.

-передать в собственность, Участнику долевого строительства долю - Квартиру в состоянии, согласно Приложению № 1 к настоящему Договору не позднее 31 марта 2019 г. Стороны договорились о возможности досрочной передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства.

3.3. Стоимость Квартиры, указанной в п. 1.1.2 настоящего Договора, составляет _____ рублей. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.4. В случае, если по данным органа технической инвентаризации фактическая общая площадь Квартиры окажется менее проектной общей площади, указанной в п. 1.1.2 настоящего договора, то Застройщик производит оплату разницы площади по инвестиционной стоимости 1 кв.м., действующей на момент внесения Участником долевого строительства последнего платежа по договору.

В случае, если по данным органа технической инвентаризации фактическая общая площадь Квартиры превысит проектную общую площадь, указанную в п. 1.1.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи квартиры производит оплату разницы площади, исходя из цены 1 кв.м., действующей на момент внесения Участником долевого строительства последнего платежа по договору.

3.5. Уплата суммы, рассчитанной в результате определения фактической обшей площади Квартиры в порядке, указанном в п. 3.4. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента получения им или его законным представителем письменного уведомления от Застройщика.

3.6. Стороны договорились, что при определении фактической общей площади Квартиры для проведения окончательных взаиморасчетов используются только данные, указанные в техническом паспорте, изготовленном по заказу Застройщика. Использование данных фактической общей площади Квартиры из других источников не является основанием для перерасчета стоимости Квартиры.

3.7. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Квартиры, указанной в п. 1.1.2. настоящего Договора, в собственность.

3.8. В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента передачи Застройщиком Участникам долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи, право аренды на земельный участок с кадастровым номером № **02:55:020512:105** и строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

4. Цена Договора. Порядок расчетов между Сторонами

4.1. С учетом размера общей проектной площади Квартиры, размер денежных средств, подлежащих уплате **Застройщику Участником долевого строительства** составляет _____ рублей. (Цена договора)**.**

4.2. Оплата цены Договора производится **Участником долевого строительства** путем

внесения (перечисления) денежных средств на расчетный счет **Застройщика,** указанный в настоящем договоре, после регистрации настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, в течение 5-ти рабочих дней.

4.3. Факт оплаты Участником долевого строительства цены Договора подтверждается копией платежного поручения с отметкой банка об исполнении.

4.4. Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате признается дата, указанная на отметке банка о зачислении денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить выполнение строительно-монтажных и пусконаладочных работ по строительству Дома и ввести Дом в эксплуатацию до 31 декабря 2018 г.

5.1.2.Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению - на строительство Дома и оплату услуг Застройщика.

5.1.3. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией.

5.1.4. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи в срок предусмотренный Договором, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены договора и разницы в цене, предусмотренной п. 3.4. Договора.

Акт приема-передачи квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей.

5.1.5. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на квартиру право аренды (или собственности) на земельный участок, расположенный по адресу: **Республика Башкортостан,г.Уфа, р-н Октябрьский, по ул. Маршала Жукова (кадастровый номер земельного участка 02:55:020512:105)** и строящийся объект считаются находящимися в залоге у Участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика в рамках настоящего договора. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры по данному договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика. Страхование гражданской ответственности Застройщиком обеспечивается посредством заключения между Застройщиком и Страховой компанией договора страхования гражданской ответственности, выгодоприобретателем по которому выступает Участник долевого строительства.

5.1.6. Не позднее 10 дней с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Застройщик передает сформированный в установленном порядке пакет документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Регистрация права собственности производится за счет средств Участника долевого строительства.

5.1.7. В случае расторжения настоящего Договора и при условии оплаты Участником долевого строительства стоимости квартиры, указанной в пункте 3.3. настоящего договора, Участник долевого строительства в своих интересах поручает Застройщику:

- перечислить денежную сумму, внесенную Участником долевого строительства за счет собственных средств, на счет Участника долевого строительства по вкладу, работающему в режиме «до востребования», за вычетом неустоек, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

5.2.2. 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.

5.2.3. Внести в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной

документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

5.2.4. В случае если Участник долевого строительства не принял Квартиру в соответствии с условиями и в срок, указанный в пункте 5.3.2. настоящего Договора, при наличии у Застройщика документа, подтверждающего факт уведомления Участника долевого строительства о завершении строительства Дома, Застройщик в праве составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры или в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Договор считается расторгнутым с момента получения Участником долевого строительства, или его законным представителем, либо возврат оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем договоре почтовому адресу.

Односторонний акт может быть составлен Застройщиком в случае, если застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства, или его законным представителем, либо возврат оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

При составлении одностороннего Акта приема-передачи риск случайного или умышленного уничтожения объекта долевого строительства, а также ответственность за сохранность выполненных работ, установленных приборов и конструкций признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Квартиры в размерах и порядке, установленных разделом 4 настоящего Договора.

5.3.2. В течение 3-х рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к ее принятию по акту приема-передачи. В случае непринятия (необоснованного уклонения от принятия) Квартиры по вине Участника долевого строительства по истечении 3-х (трех) рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, Застройщик составляет односторонний акт о передаче Квартиры. С этого момента Квартира считается переданной, при этом бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Квартиры, а так же общего имущества в Доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства.

5.3.3. В случае выявления недостатков, которые делают квартиру непригодной для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства должен предоставить Застройщику в письменном виде замечания. После устранения выявленных недостатков Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства о готовности Квартиры к передаче. В течение 3-х рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к ее принятию по акту приема-передачи. В случае непринятия (необоснованного уклонения от принятия) Квартиры по вине Участника долевого строительства по истечении 3-х (трех) дней после получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче, Застройщик составляет односторонний акт о передаче Квартиры. С этого момента Квартира считается переданной, при этом бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Квартиры, а так же общего имущества в Доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства.

Применительно к условиям п.п.5.3.2, 5.3.3. настоящего договора, датой получения Уведомления является день получения уведомления Участником долевого строительства или его законным представителем, либо возврат оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем договоре почтовому адресу.

5.3.4. Со дня подписания акта приема-передачи квартиры, но не позднее чем через 1 месяц со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора, оплату коммунальных услуг и технического обслуживания квартиры производит Участник долевого строительства.

5.3.5.Совершить все необходимые действия для регистрации настоящего договора, права

собственности на Квартиру.

5.3.6.До получения Квартиры по акту приема-передачи не вносить какие-либо изменения и усовершенствования в проектную планировку квартир, лестничных клеток, общих коридоров (в части изменения разводки отопления, водо- и электроразводок, квартирную разводку канализации, перепланировку помещений, установку электропотребителей, общей мощностью превышающей проектную).

5.3.7. После подписания акта приема-передачи квартиры Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

5.3.8.В случае изменений места фактического жительства, регистрации либо контактных телефонов и адресов, Участник долевого строительства обязуется в пятидневный срок сообщать об этом Застройщику в письменном виде, с указанием новых.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

5.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры по настоящему Договору.

5.4.3. Уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им цены договора. Уступка прав требования допускается только с письменного согласия Застройщика.

5.4.4. Уступка прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Договор и (или) уступка прав требований по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося многоквартирного дома.

6. Качество Квартиры. Гарантия качества

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок на Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования составляет 5 (пять) лет с момента подписания Акта приемки-передачи.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи.

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

7.1**.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

Прекращение настоящего Договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п. 6.2 настоящего договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

В случае неисполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему Договору (нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежа (в том числе очередного) более чем на десять календарных дней), Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Договор считается расторгнутым с момента получения Участником долевого строительства, или его законным представителем, либо возврат оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем договоре почтовому адресу.

В случае расторжения договора вследствие одностороннего отказа от исполнения условий договора Участником долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику расходы по регистрации договора участия в долевом строительстве жилого дома и соглашений в органе, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним путем внесения денежных средств на расчетный счет

Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней со дня подписания Соглашения о расторжении договора.

Расторжение договора возможно по обоюдному согласию сторон. В связи с отсутствием в Федеральном законе от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в целом, и в статье 9 данного закона в частности, порядка расторжения и сроков возврата денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случае расторжения договора по обоюдному согласию сторон, настоящим договором предусматривается возврат Участнику долевого строительства всех внесенных денежных средств, в течение 30 (тридцати) календарных дней после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве на предусмотренную настоящим договором Квартиру с другим (новым) Участником долевого строительства, но не ранее перечисления новым Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика суммы, равной сумме подлежащей возврату.

7.3. Расторжение настоящего Договора не влечет за собой прекращение договоров участия в долевом строительстве Дома с иными Участниками долевого строительства.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

10. Заключительные положения

10.1. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа (при наличии), 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.

10.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

10.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.7. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров спор подлежит рассмотрению в Октябрьском районном суде г. Уфы или Арбитражном суде Республики Башкортостан.

10.8. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

10.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

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 Квартиры.

10.10. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

10.11. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах: по одному экземпляру для Участника долевого строительства, для Застройщика, для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Страховой Компании. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложения:

1. Приложение № 1 «Описание квартиры»

11. Юридические адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: **Участник долевого строительства:**

ООО «Муниципальный застройщик»
450075, г.Уфа, ул. Блюхера, д.8 А, пом.4
ИНН 0277913890/КПП 027701001
р/с 40702810100800001512 в ПАО «Банк УРАЛСИБ»
к/с 30101810600000000770
БИК 048073770

Директор _____ Р.Р.Сатаев _____

Приложение №1 к договору № ____
от «__» ____ 2016 г. участия в
долевом строительстве жилого дома

ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ

Основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:

1.	Вид, назначение	
2.	Этажность	
3.	Общая площадь	
4.	Материал наружных стен	
5.	Материал поэтажных перекрытий	
6.	Класс энергоэффективности	
7.	Класс сейсмостойкости	

Квартира № _

1. Техническая характеристика квартиры:

Квартира расположена на __ этаже, состоит из:

Жилые комнаты	кв.м.	Ванная комната + сан. узел	кв.м
Кухня	кв.м.	Балкон	кв.м
Коридор	кв.м.		

1.2. Общая проектная площадь квартиры: кв.м.
1.3. Жилая проектная площадь квартиры: кв.м.
1.4. Количество жилых комнат:

План квартиры в соответствии с проектной документацией:

Застройщик:
ООО «Муниципальный Застройщик»

Участник долевого строительства:

Директор _____ Р.Р.Сатаев

_____