**ДОГОВОР №**

**участия в долевом строительстве**

г. Нефтекамск 00 месяц 0000 г.

 Общество с Ограниченной Ответственностью «ЖилСтрой», юридический адрес: 450099,РБ, г. Уфа, ул. Маршала Жукова, 39/1, фактический адрес: 452686, РБ, г. Нефтекамск, ул. Ленина, д.12, 450073, г. Уфа, а/я №120, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора ФИО, действующего на основании Устава и гражданин РФ, ФИО 00.00.1900 года рождения, паспорт 0000 № 00000 выдан 00.00.2000г. Выдан кем, код подразделения 000-000, адрес по прописке: РБ, ИНН, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке 9-ти этажного жилого дома (Блок № 7) со встроенно-пристроенными помещениями административно-торгового назначения (5 этап), расположенный по адресу: ул. Ленина, 82 г. Нефтекамск, РБ на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.1: Жилой дом по почтовому адресу: РБ, г. Нефтекамск, ул. Ленина 82, строительство которого ведет Застройщик, на земельном участке с кадастровым № 02:66:010705:34, находящийся у Застройщика в аренде на основании договора аренды земельного участка № 6084 от 19 июля 2017 г. и государственной регистрации сделки 02:66:010705:34-02/113/2017-32 дата регистрации 28 июля 2017г., произведенной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, номер регистрационного округа 04.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства 9-ти этажного жилого дома (Блок № 7) со встроенно-пристроенными помещениями административно-торгового назначения (5 этап), расположенный по адресу: ул. Ленина, 82 г. Нефтекамск, РБ с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникает право собственности на жилые и (или) не жилые помещения подтверждаются следующими документами:

- учредительные документы Застройщика;

- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;

- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;

- отчетность о финансово-хозяйственной деятельности Застройщика по установленным формам;

- разрешение на строительство многоэтажного жилого дома.

- публикация и (или) размещение проектной декларации в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

- договора аренды земельного участка.

- согласованная надлежащим образом проектная документация;

- акт долевого разграничения (Приложение № 1).

1.3. Объект долевого строительства - жилое или не жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после окончания строительства, а также общее имущество.

1.4. Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства на условиях настоящего Договора.

1.5. Проектная декларация – информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить квартиру № 000 на 0 этаже (далее Объект долевого строительства) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать его Участнику долевого строительства в соответствии с актом долевого разграничения (Приложение № 1), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в условленные сроки цену Договора и принять законченный строительством Объект долевого строительства.

Площади Объекта долевого строительства:

 - Полная Строительная проектная площадь Объекта долевого строительства составляет: 00,00

 квадратных метра.

 - Общая площадь с коэффициентом. 0.0для лоджий 00,00 метров квадратных.

 - Общая площадь помещений без лоджий (регистрируется в РОСРЕЕСТРе) 00,00 квадратных метров.

 - Жилая площадь 00,00 квадратных метров.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства «0» квартал 0000г. Срок передачи является ориентировочным и может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке.

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 0 ( ) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства переходит на Участника долевого строительства с момента подписания передаточного акта.

2.6. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства.

Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Цена договора составляет Сумма ( ) рублей 00 копеек.

3.3. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства в соответствии с Приложением №2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Денежные средства могут перечисляться как непосредственно на расчетный счет Застройщика, так и по его письменному указанию третьим лицам. По письменному указанию Застройщика возможно перечисление денежных средств Участником долевого строительства ранее или позднее периода финансирования, предусмотренного графиком платежей.

3.5. По соглашению сторон расчеты по настоящему Договору могут быть произведены иным способом.

3.7. Размер площадей Объекта долевого строительства отражен в настоящем договоре (Приложение № 1) в соответствии с данными, указанными в проектной документации, и в связи с этим носит ориентировочный характер. Стороны настоящего договора допускают так же, что фактическая площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть изменена в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Предоставить документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Способ обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору Застройщик уплачивает отчисления в Фонд защиты прав граждан участников долевого строительства

4.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. В случае не завершения строительство Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением, которое обязан подписать Участник долевого строительства.

В случае не подписания Участником долевого строительства дополнительного соглашения об изменении срока передачи Объекта долевого строительства в течение 2-х месяцев с момента направления такого предложения, Застройщик имеет право в одностороннем порядке изменить срок передачи Объекта долевого строительства с направлением письменного уведомления.

В случае окончания строительства до срока указанного в договоре, Участник долевого строительства обязан принять Объект после получения уведомления об окончании строительства

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо, при отсутствии или неполноте таких условий в Договоре, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок заявить об этом Застройщику.

4.2.4. В случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам других Участников) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счёт.

4.2.5. В течение гарантийного срока перепланировку и переделки всех коммуникаций осуществлять только с разрешения эксплуатационных органов (ТСЖ, ЖЭУ).

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Дополнительные требования к планировке, отделке, санитарно-техническому оборудованию Стороны согласовали в Приложении №3 к настоящему Договору.

6.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

 7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

При регистрации Объекта долевого участия в РОСРЕЕСТРе в **свидетельстве о государственной регистрации права,** указывается площадь Объекта долевого строительства без площади лоджий.

7.2. Стороны договорились, что в случае изменения площади Объекта долевого строительства (которая регистрируется в РОСРЕЕСТРе п. 7.1.) после окончания строительства менее чем на 1 кв. м., перерасчет цены договора не производиться.

7.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта долевого строительства, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после уплаты им Застройщику цены договора.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; дефолт; отсутствие новых дольщиков, нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами.

условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9.5. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана в течение 10 (Десяти) дней известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени ее влиянии на исполнение настоящего Договора в письменной форме.

 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимается обмен письменными сообщениями. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

10.3. В случае не достижения согласия по спорным вопросам, спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения ответчика: юридическому адресу, в соответствии с действующим законодательством.

10.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.5. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах: по одному для каждой из сторон договора, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
|  **ЗАСТРОЙЩИК**  ***ООО "ЖилСтрой"***Юр. Адрес: 450099,РБ, г. Уфа, ул. Маршала Жукова, 39/1,Фактический адрес: 452686, РБ,г. Нефтекамск, ул. Победы, д.14,Почтовый адрес: РБ, 450073, г. Уфа, а/я №120ИНН 0277072238, КПП 027601001,ОГРН 1050204509057, р/с 40702810906000101145 в Отделении Сбербанка № 8598 России, г. Уфак/с 30101810300000000601,БИК 048073601, ОКПО 79630324, ОКЭВД 45.21;45.25;45.34;70.32.Генеральный директор ООО «ЖилСтрой»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /ФИО/** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО****СТРОИТЕЛЬСТВА*****ФИО***Год рождения: 00.00.0000Паспорт 0000 № 00000 выдан 00.00.0000 Выдан кемкод подразделения 000-000, прописка по адресу: **т.** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ФИО/**  |

**Приложение № 1**

 к ДОГОВОРУ № от «00» 00 0000г.

участия в долевом строительстве 9-ти этажного жилого дома (Блок № 7) со встроенно-пристроенными помещениями административно - торгового назначения (5 этап), расположенный по адресу: ул. Ленина, 82 г. Нефтекамск, РБ

**АКТ**

**ДОЛЕВОГО РАЗГРАНИЧЕНИЯ**

в 9-ти этажном жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями административно-торгового назначения (5 этап), расположенный по адресу: ул. Ленина, 82 г. Нефтекамск, РБ

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Блок | № квартиры | Этаж | Кол-во жилыхпомещений | Полная строительная проектная площадь | Общая площадь с коэффициентом 0.5 для лоджий | Общая площадь помещений без лоджий (регистрируется в РОСРЕЕСТРе) | Жилая площадь  | Стоимость в рублях |
| 0 | 000 | 0 | 0 | 00,00 | 00,00 | 00,00 | 00,00 |  |

Всего передается 1 (Одна) трехкомнатная квартира стоимостью 000000 ( ) рублей 00 копеек.

|  |  |
| --- | --- |
|  **ЗАСТРОЙЩИК****ООО«ЖилСтрой»**Генеральный директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ФИО/** **м.п.**  | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО****СТРОИТЕЛЬСТВА** **ФИО** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ФИО/** |

 **Приложение № 2**

 к ДОГОВОРУ № 000 от «00» 00 0000г.

участия в долевом строительстве 9-ти этажного жилого дома (Блок № 7) со встроенно-пристроенными помещениями административно - торгового назначения (5 этап), расположенный по адресу: ул. Ленина, 82 г. Нефтекамск, РБ

# График внесения денежных средств

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Дата** | **Сумма** |
| **1** |  00.00.2000 |  000 ( ) рублей 00 копеек |
| **2** | 00.00.2000 | 0000 ( ) рублей 00 копеек |
| **Итого** | 00000 ( ) рублей 00 копеек. |

|  |  |
| --- | --- |
|  **ЗАСТРОЙЩИК****ООО «ЖилСтрой»**Генеральный директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /ФИО/****м.п.**  | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО****СТРОИТЕЛЬСТВА** **ФИО** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ФИО/** |

**Приложение № 3**

 к ДОГОВОРУ № 000 от «00» 00 0000 г.

участия в долевом строительстве 9-ти этажного жилого дома (Блок № 7) со встроенно-пристроенными помещениями административно - торгового назначения (5 этап), расположенный по адресу: ул. Ленина, 82 г. Нефтекамск, РБ

**Ведомость отделки квартиры**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Материал стен | Кирпич, керамзитоблок  |
| 2. | Конструкция кровли | плоская, мягкая кровля |
| 3. | Наличие лифтов | Имеется |
| 4. | Телефонизация | Имеется |
| 5. | Слаботочные сети | Имеется |
| 6. | Наличие мусоропровода | Имеется |
| 7. | Наличие домофонов | Имеется |
| 8. | Наружное освещение и благоустройство площадки | Имеется |
| 9. | Благоустройство квартир: | С подготовкой к чистовой отделке, остекление лоджий. |
| 10. | Стены: комнаты, коридор, кухня | штукатурка |
|  ванная комната, санузел |  |
| 11. | Полы: комнаты, коридор, кухня | цементная стяжка |
|  |  ванная комната, санузел |  |
| 12 | Система водоснабжения | горячая, холодная |
| 13 | Система водоотведения | Имеется |
| 14 | Система отопления  | Имеется (ЦО) |
| 15 | Оконные рамы | из ПВХ профилей |
| 16 | Подъездная дверь | Металлическая |
| 17 | Входная дверь | Усиленная |
|  | Указанные отделочные работы входят в цену договора  |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  **ЗАСТРОЙЩИК** **ООО «ЖилСтрой»**Генеральный директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /ФИО/****м.п** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** **ФИО** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ФИО/** |

**Приложение № 4**

 к ДОГОВОРУ № 000 от «00» 00 0000г.

участия в долевом строительстве 9-ти этажного жилого дома (Блок № 7) со встроенно-пристроенными помещениями административно - торгового назначения (5 этап), расположенный по адресу: ул. Ленина, 82 г. Нефтекамск, РБ

**ПЛАН КВАРТИРЫ** **№ 000**



|  |  |
| --- | --- |
|  **ЗАСТРОЙЩИК** **ООО «ЖилСтрой»**Генеральный директор **/ФИО/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **М.п.**  | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО****СТРОИТЕЛЬСТВА** **ФИО** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ФИО/** |