**Договор участия в долевом строительстве №Мкр38/26-\_\_\_**

г. Октябрьский РБ «08» июня 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**, 27.03.1977г.р., место рождения: гор. Октябрьский Башкирская АССР, паспорт гражданки РФ: серия \_\_\_ № \_\_\_, выдан 07.05.2010 г. Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в гор. Октябрьский, код подразделения 020-021, зарегистрированная по адресу: Республика Башкортостан, гор. Октябрьский, \_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая 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: \_\_\_**

**проектные характеристики Объекта:**

**этаж: \_\_\_**

**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. Строительство Дома будет осуществляться согласно Разрешению на строительство №02RU 03304000-118-2018 от 23.05.2018 года на земельных участках:

с кадастровым номером № 02:57:050601:92 , принадлежащий ООО «Подрядчик» на праве аренды, на основании договора аренды земель города Октябрьского № РБ-57-20-М-2015 от 17 марта 2015г. 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**

* 1. Цена настоящего договора на момент его подписания Сторонами составляет

**1 153 200 (один миллион сто пятьдесят три тысячи двести) рублей 00 копеек**, из расчета **\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_ тысяч) рублей 00 копеек за 1 квадратный метр.

Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат:

1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство;

2) уплата арендной платы за земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;

7) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в [пунктах 7](#Par11) - [9](#Par14) ст. 18 ФЗ № 214-ФЗ, с учетом требований статьи 18.1 ФЗ № 214-ФЗ;

8) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

9) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке;

10) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

11) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

12) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

13) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ;

14) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

18) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

15) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

16) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

2.2. «Дольщик» обязуется произвести оплату цены настоящего договора в следующем порядке:

2.2.1. Взнос в размере **1 153 200 (один миллион сто пятьдесят три тысячи двести) рублей 00 копеек**, в течение 3 (трех) дней с момента заключения (государственной регистрации в ЕГРП) настоящего договора. Досрочное внесение платежей допускается лишь с письменного согласия «Застройщика».

 2.3. Окончательный расчет, в том числе с учетом уточнения общей площади Объекта, увеличения цены договора, производится не позднее **30 декабря 2020 года.** При этом датой оплаты считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или дата зачета встречных требований.

2.4. Стороны пришли к соглашению, что расчеты по данному договору будут произведены на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам: на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам: **ИНН 0269996758, КПП 026901001, ОГРН 1160280085130, р/сч. 40702810200060001427, в ПАО «БАНК УРАЛСИБ», к/сч. 30101810600000000770, БИК 048073770.**

2.5.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 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. Доплата стоимости инвентаризационной разницы осуществляется в течение 10 дней с момента уведомления Дольщика о выявлении такой разницы. Возврат стоимости инвентаризационной разницы осуществляется в течение 10 дней со дня установления данной инвентаризационной разницы.

**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, 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».

**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.

**7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор считается заключенным после государственной регистрации в Едином государственной 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. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства 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 настоящего Федерального закона, либо если в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства 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 настоящего Федерального закона № 214-ФЗ.

Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 настоящего Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

7.3. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

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

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

9.3. Договор составлен в трех подлинных экземплярах для каждой из Сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Реквизиты сторон:**

**«Застройщик» «Дольщик»**

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ООО «Подрядчик»

Адрес: 452600, Респ.Башкортостан

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

ИНН 0269996758, КПП 026901001

ОГРН 1160280085130

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Кайгулов Р.Г.

Приложение №1

к договору участия в долевом строительстве

№**Мкр38/26-\_\_** от 08.06.2018г., заключенному между ООО «Подрядчик» и ФИО

**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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Приложение №2

к договору участия в долевом строительстве

№ **Мкр38/26-\_\_** от 08.06.2018г., заключенному между ООО «Подрядчик» и ФИО

Планировка

 жилого помещения на поэтажном плане Дома

Подъезд - 7, этаж – \_\_, порядковый номер помещения – \_\_\_

****

**«Застройщик»** **«Дольщик»**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.Г.Кайгулов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_