

ДОГОВОР №1
участия в долевом строительстве

Городской округ город Уфа
Республика Башкортостан

Девятнадцатое сентября
Две тысячи семнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Стройинвест», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице Тарасовой Виктории Андреевны, действующей на основании доверенности (02 АА 3678468), реестровый номер 3-1885, удостоверенной 14.07.2017г., нотариусом нотариального округа город Уфа Республики Башкортостан Селезневой Е.А., и

Гражданин Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Дом – Жилой дом **литер 1 (секции А, Б)**, строительство которого ведет Застройщик по строительному адресу: в квартале, ограниченном улицами Зенцова, Красина, Аксакова и Чернышевского в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Квартира - объект долевого строительства, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома.

Общая площадь квартиры – под термином «общая площадь квартиры» в настоящем договоре понимается сумма площадей всех помещений Квартиры, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3; для веранд и холодных кладовых – 1,0.

Общая площадь жилых помещений – под термином «Общая площадь жилых помещений» в настоящем договоре понимается сумма проектных площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, тамбуров.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.

ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА.

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения 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.

2.1.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешением на строительство №02-RU03308000-799Ж-2016 от 28.09.2016г., выданным Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан;

- правом собственности Застройщика на земельный участок, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, выданной (Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан 22.09.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.09.2016 г. сделана запись регистрации № 02-04/101-04/378/001/2016-3043/1, имеющим кадастровый номер участка **02:55:010225:331**;

- проектной декларацией, размещенной на Интернет-сайте: www.psk6.ru;

- иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

2.1.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал и разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ.

2.1.4. Застройщик гарантирует, что до заключения настоящего договора Квартиры никому не распределены, правами третьих лиц не обременены, под арестом и запрещением не состоят.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать в **собственность** Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену, а также принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. По выполнении всех обязательств по договору Участнику долевого строительства подлежит передаче в **собственность** Квартира, которая в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

Секция	№ квартиры (строит.)	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь (проектная) квартиры, включая лоджию (с коэф. 0,5), кв.м.	Общая площадь жилых помещений, кв.м.
А					

В случае если общая площадь Квартиры по результатам обмеров, специализированной организацией, окажется менее той, что указана в настоящем Договоре, на 1 кв.м. и более Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных средств, исходя из инвестиционной стоимости 1 кв.м., указанной в п.4.4. Договора. Излишне уплаченные средства возвращаются Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

Если общая площадь Квартиры по результатам обмеров, специализированной организацией, окажется больше той, что указана в настоящем Договоре, на 1 кв.м. и более Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату, исходя из инвестиционной стоимости 1 кв.м. согласно п.4.4 настоящего Договора, в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

3.3. Указанная квартира передается Участнику долевого строительства по передаточному акту с «черновой отделкой», которая включает в себя подготовку под пол, штукатурку стен без шпатлевки (за исключением монолитных участков), входную металлическую дверь и дверной замок, оконные блоки из пластикового профиля, остекление лоджий, электроразводку, электросчетчик, счетчики горячей и холодной воды, и не включает: окончательную чистовую отделку, включая устройство чистых полов с теплозвукоизоляцией, штукатурку дверных откосов, шпаклевку, окраску стен и потолков, установку подоконников, унитаза и умывальники, межкомнатные двери, ванну и электроплиту.

3.4. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру **в течение 5 (пяти) календарных месяцев, исчисляемых с 31.12.2018 г.**

3.5. Регистрация в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ настоящего договора и права собственности на Квартиру будет оформляться силами Участника долевого строительства и за его счет.

3.6. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

3.7. Согласно п.1 ст.13 Федерального Закона 214-ФЗ от 30 декабря 2004г. ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»: В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

3.8. Застройщик уведомил Участника долевого строительства, что право собственности на земельный участок (согласно Решения №1718 Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 24.08.2016г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан 22.09.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.09.2016 г. сделана запись регистрации № 02-04/101-04/378/001/2016-3043/1), находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» в лице Башкирского отделения № 8598 ПАО «Сбербанк России» в соответствии с:

- Договором ипотеки №32508 от 17.05.2017г., залогодатель Общество с ограниченной ответственностью «Стройинвест» (ипотека права собственности на соответствующий земельный участок), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан за № 02:55:010225:331-02/101/2017-1 от 22.05.2017 г.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.2. Цена Договора определена с учетом индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в целом, который разработан ФГУ "Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов" и согласно письма Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству №СК-3752/02 от 10.10.2007 г. по состоянию на IV квартал 2007 года по Республике Башкортостан составляет 3,92 к ТЭР-2001(без НДС).

4.3. Неоплаченная часть цены договора – та часть, срок оплаты по которой не наступил или наступил, но по которому участником долевого строительства пропущен срок оплаты.

Цена Договора в неоплаченной части может быть изменена в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 35 %;
- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 40 %;
- увеличения индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, указанного в п.4.2. настоящего договора более чем на 25 %;
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон;
- изменение стоимости квадратного метра Застройщика на момент оплаты;

4.3.1. Цена договора в оплаченной части изменению не подлежит.

4.4. Цена Договора составляет **000 (_____ тысяч) рублей**, в том числе оплата услуг Застройщика в размере 30% и рассчитана исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра общей площади квартиры (проектной), составляющей **68 000 (Шестьдесят восемь тысяч) рублей**.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Участник долевого строительства производит оплату цены указанной в п.4.4. договора за счет собственных денежных средств в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика, в следующем порядке и в сроки:

№ платежа п/п	Денежная сумма	Дата платежа
1	000 (_____ тысяч) рублей	в течение 1 (одного) календарного дня с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ.

5.2. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Квартиры признается день внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.3. В случае если сумма, указанная в п.5.1. не вносится в установленный срок, цена одного квадратного метра стоимости квартиры будет пересмотрена Застройщиком в одностороннем порядке, в сторону увеличения без учета скидок, путем письменного извещения Участника долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства вправе произвести все платежи, указанные в настоящем графике платежей, досрочно и одновременно.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и выполнения своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке;

6.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем;

6.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиру не позднее срока, предусмотренного Договором.

6.4. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство Дома;

6.5. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Дома.

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

6.8. После сдачи Дома в эксплуатацию заключить договор с Управляющей организацией для обеспечения в Квартирах коммунальных услуг и других необходимых систем.

6.9. Застройщик вправе:

6.9.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Квартиру.

6.9.2. Внести незначительные изменения и дополнения в проект Дома по соглашению сторон.

6.9.3. Расторгнуть договор при несоблюдении со стороны Участника долевого строительства порядка и сроков оплаты, указанных в п.5.1. настоящего договора.

При расторжении договора по инициативе Застройщика в связи с неуплатой Участником долевого строительства цены договора (или его части) Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре в течение 10 календарных дней с момента получения от Застройщика уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора направляется по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем договоре заказным письмом с уведомлением о вручении с описью вложения. Уведомление считается полученным с момента получения его Участником долевого строительства, со дня вручения ему заказного письма или со дня возврата данного письма отправителю в соответствии с Федеральным законом "О почтовой связи".

6.9.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства досрочно.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

7.1.1. Внести денежные средства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

7.1.2. В течение 5 (пяти) календарных дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, принять Квартиру и подписать передаточный акт.

7.1.2.1. В случае обнаружения недостатков объекта при передаче Квартиры, не препятствующих использованию объекта по назначению, устранение которых Застройщиком возможно при одновременном использовании Участником долевого строительства Объекта:

а) Участник долевого строительства обязан:

- Обратиться к Застройщику с письменным требованием об устранении недостатков;

- Принять квартиру по акту приема-передачи;

- Для устранения недостатков обеспечить доступ представителей Застройщика в Квартиру в рабочие дни в рабочее время, либо по согласованию с Застройщиком в нерабочее время.

б) Застройщик обязан:

- устранить выявленные недостатки в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента получения требования Участника долевого строительства.

7.1.2.2. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для проживания, участник долевого строительства, вправе предоставить Застройщику мотивированный отказ от принятия квартиры с составлением двухстороннего акта и потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Стороны договорились таким сроком считать 30 (тридцать) календарных дней.

7.1.2.3. После устранения Застройщиком всех недостатков, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление об устранении недостатков. Застройщик вправе одновременно с данным уведомлением направить в адрес Участника долевого строительства односторонний акт приема-передачи.

7.1.3. Нести бремя содержания и риска случайной гибели или порчи квартиры, а также общего имущества в объекте долевого участия с момента принятия квартиры, независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на квартиру, а также Участник долевого строительства обязан осуществлять платежи организациям, предоставляющим коммунальные и эксплуатационные услуги. Неприятие Участником долевого строительства квартиры в срок не освобождает Участника долевого строительства от уплаты за техническое обслуживание квартиры, общего имущества в жилом доме и коммунальных услуг.

7.1.4. Оказать содействие Застройщику в строительстве (создании) Квартиры путем оплаты стоимости настоящего договора.

7.1.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п. 7.1.2. настоящего договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в 7.1.2.2. настоящего договора) Застройщик по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня, предусмотренного п. 7.1.2. для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт передачи квартиры. При этом риск случайной гибели объекта

долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения (уведомления) о готовности Объекта либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения, в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения заказного письма у оператора почтовой связи.

7.1.6. До оформления права собственности на квартиру не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, снос стен и перегородок, установка решеток, остеклений, переустройство коммуникаций, ведения строительно-монтажных работ) без письменного согласия Застройщика и проектировщика. При этом все расходы, связанные с согласованием и изменением проектной документации, ведением любых работ по перепланировке и переустройству квартиры, в сумму настоящего договора не входят, а Участник долевого строительства несет их самостоятельно.

7.1.7. После подписания акта приема-передачи квартир заключить договор с эксплуатационной службой (Управляющей организацией) для обеспечения в Квартирах коммунальных услуг и других необходимых систем.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Дома и Квартир в нем.

7.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта о передаче Квартиры. При этом Участник долевого строительства самостоятельно несет затраты по оформлению права собственности (оплачивает: необходимую гос. пошлину, оформление технического плана и кадастрового паспорта).

7.3. Участник долевого строительства предупрежден и согласен:

- на последующие (до и после ввода Дома в эксплуатацию) межевания (размежевания) земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности;

- с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченный строительством Дом определяются Застройщиком в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства до приемки Дома приемочной комиссией.

7.3.1. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику:

- на заключение Застройщиком договоров участия в долевом строительстве в соответствии с Законом 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иных договоров на возведение зданий, сооружений иных видов имущества, строящихся на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве собственности;

- на использование земельного участка Застройщиком и третьими лицами в целях возведения зданий, сооружений иных видов имущества, строящихся на земельном участке. Земельный участок, находящийся в залоге у Участника долевого строительства по настоящему договору, может передаваться Застройщиком в залог в рамках Закона 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик может производить замену залога;

- на дополнение Застройщиком вида разрешенного использования земельного участка основными и вспомогательными видами разрешенного использования в соответствии с проектной документацией.

8. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры является ее соответствие утвержденной проектной документации, строительным нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное актом государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительства Дома.

8.2.1. В ходе строительства Объекта могут быть допущены незначительные отступления от проектной документации, не предусматривающие ухудшение эксплуатационных свойств материалов и нарушение нормативных требований, применяемых при строительстве.

8.3. Гарантийный срок на Объект долевого участия составляет 5 (пять) лет со дня подписания передаточного акта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства - 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта.

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в период гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры, а также нарушения Дольщиком обязательных требований к процессу ее эксплуатации или проведения Участником долевого строительства ненадлежащего ремонта и/или перепланировок Квартиры.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ настоящим договором.

9.2. Исполнение 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. Застройщиком заключен договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве на указанный в п.1.1. настоящего Договора строящийся жилой дом.

9.3. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей - участников

долевого строительства.

9.4. Выгодоприобретателями по договору страхования являются граждане или юридические лица (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекались в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) объекта долевого строительства по договору, предусматривающему передачу жилого помещения. Допускается замена выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по договору с уведомлением об этом страховщика в письменной форме.

9.5. Объектом страхования являются имущественные интересы застройщика, связанные с его ответственностью перед участниками долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Дома в эксплуатацию и полного расчета между Сторонами.

10.3. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор как по соглашению сторон, так и по инициативе одной стороны, в случаях предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

10.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему договору, в том числе оплата стоимости договора Застройщик вправе требовать расторжения настоящего договора не ранее, чем через 30 дней, после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им заложенности по уплате цены договора и о последствиях.

10.5. Настоящий договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.6. В случае расторжения договора Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора в течении 20 (двадцати) рабочих дней со дня его расторжения, или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 ст.9 ФЗ от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения договора.

11. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Ни одна из сторон не может передавать полностью или частично свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам без предварительного письменного согласия другой стороны.

11.2. При этом Участник долевого строительства вправе уступить свои права требования по договору, только после полной оплаты им цены настоящего договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством только с письменного согласия Застройщика.

11.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

11.4. В случае если Участник долевого строительства заключает договор уступки прав требования, то стоимость договора уступки не может быть ниже стоимости настоящего договора.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров и устанавливают претензионный порядок их разрешения. При этом любые претензии считаются предъявленными в случае направления их другой стороне заказными почтовыми отправлениями с уведомлением о вручении. Стороны обязуются рассмотреть поступившую претензию в течение 30 дней.

12.3. В случае недостижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров и претензионной процедуры, Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Застройщика.

13. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

13.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, возникших во время действия настоящего договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

13.2. 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;
- непредвиденное удорожание стоимости строительно-монтажных работ, которое повлекло увеличение индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, указанного в пункте 4.2. настоящего договора более чем на 40 %;

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

13.3. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 13.2., каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по данному договору.

13.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 13.2., срок выполнения Стороной обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

13.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 13.2, и их последствия продолжают действовать более трех месяцев, любая Сторона вправе потребовать расторгнуть Договор.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

14.3. Все дополнительные соглашения Сторон оформляются в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.4. Настоящий Договор составлен на 4 (четыре) листах, в 3-х экземплярах, 1 (один) для Застройщика, 1 (один) для Участника долевого строительства, и 1 (один) для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

15. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОМА

Тип (вид назначение)	Жилой многоквартирный дом
Этажность	25-26 эт.
Общая площадь многоквартирного жилого дома	33963,90 кв.м.
Конструктивная схема здания	Монолитный железобетонный каркас
Материал наружных стен	Стены наружные и внутренние – из силикатного утолщенного кирпича по ГОСТ 379-95 (2002), наружные – толщиной 250 мм с утеплением, внутренние – толщиной 250 мм.
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	Класс С (нормальный)
Сейсмостойкость	II (Вторая)

16. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Стройинвест»

450065 г. Уфа, ул. Свободы, 80/2, каб.15.

Тел.: (347) 279-20-57, факс: 265-97-33

ОГРН 1116670013195

ИНН 6670338117 КПП 027701001

Р/с 40702810506000020859

в Башкирском отделении №8598

ПАО Сбербанк России г. Уфа

к/сч 30101810300000000601

БИК 048073601

По доверенности

реестровый №3-1885 от 14.07.2017г.

_____/Тарасова В.А./

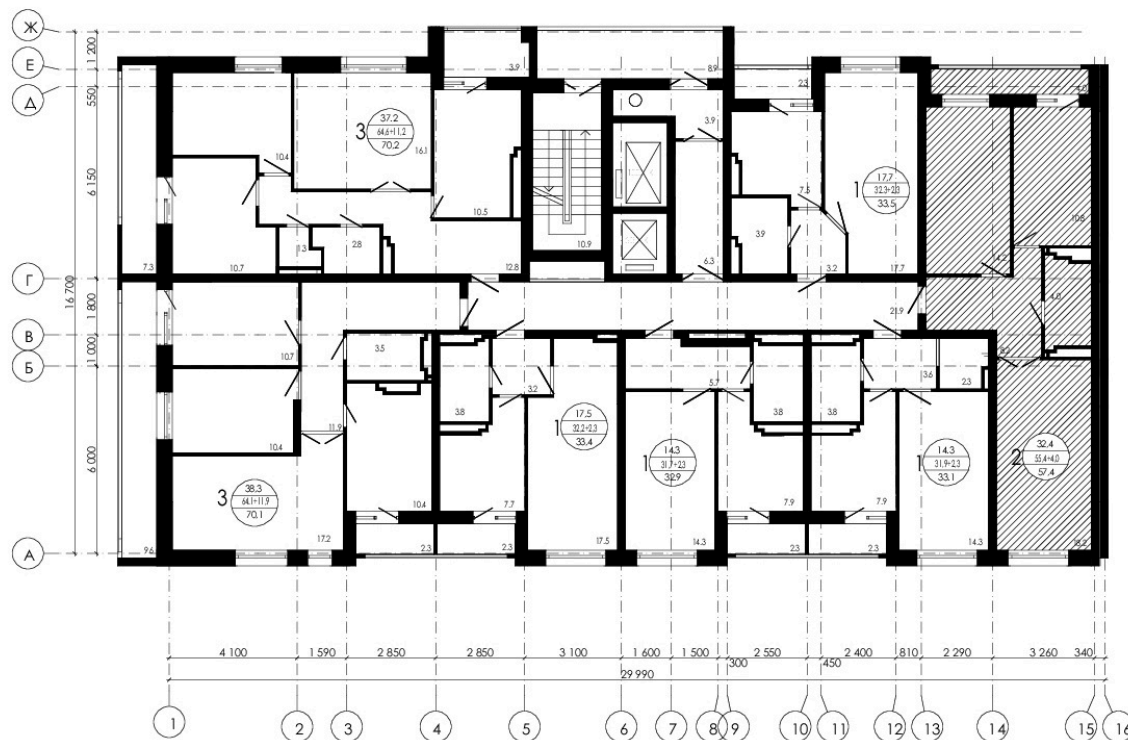
М.П.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Тел.: _____

_____/_____/

**Приложение №1
к договору участия в долевом строительстве №1 от 19.09.2017г.**



___ этаж; кв. №___

**ЗАСТРОЙЩИК
ООО «Стройинвест»**

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

По доверенности
реестровый №3-1885 от 14.07.2017г.

_____/_____/_____

_____/Тарасова В.А.
М.П.