

**Договор \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве**

город Уфа, Республика Башкортостан \_\_\_\_\_

**Акционерное общество «Инвестиционный фонд жилищного строительства» (ИНН 0274078739, ОГРН 1020202551192)**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. Российской Федерации \_\_\_\_\_; ИНН: \_\_\_\_\_; СНИЛС: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Определения и понятия, сокращения.**

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо **Общество с ограниченной ответственностью \_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_)**, осуществляющее строительство Объекта, указанного в п. 1.3 настоящего договора.

1.2. **Участник долевого строительства** - физические лица или юридические лица, осуществляющие по настоящему договору финансирование долевого строительства Объекта строительства (квартиры) за счет собственных средств.

1.3. **Объект долевого строительства** – жилое помещение свободной планировки – квартира в многоквартирном доме, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и входящая в состав указанного многоквартирного жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства (далее – **Квартира**) в жилом доме \_\_\_\_\_.

(далее Объект). Указанный адрес Объекта является строительным и после ввода Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.4. **Проектная декларация** – документ, включающий в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяющий объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в таком документе и размещенный в сети «Интернет» на сайте Застройщика. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

1.5. **Общая проектная площадь квартиры** - общая площадь Квартиры, указанная в проектно-сметной документации на строящийся Объект и состоящая из суммы площадей всех ее помещений в том числе: жилых комнат, коридоров, кухонь, санузлов и прочих помещений вспомогательного использования, а также площади лоджий, включаемых в общую проектную площадь с понижающим коэффициентом 0,5 и балконов, включаемых в общую проектную площадь с понижающим коэффициентом 0,3.

Общая проектная площадь и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после изготовления органом технического и кадастрового учета технического паспорта (технического описания) на Объект.

1.6. **Общая фактическая площадь квартиры** - общая площадь Квартиры, указанная в техническом паспорте (техническом описании) на Объект, изготовленном органом технического и кадастрового учета по заказу Застройщика и в акте приема-передачи Квартиры, состоящая из суммы площадей всех ее помещений в том числе: жилых комнат, коридоров, кухонь, санузлов и прочих помещений вспомогательного использования, а также площади лоджий, включаемых в фактическую площадь Квартиры с понижающим коэффициентом 0,5 и балконов, включаемых в фактическую площадь Квартиры с понижающим коэффициентом 0,3.

1.7. **Общая площадь жилого помещения** – общая площадь Квартиры, указанная в техническом паспорте (техническом описании) на Объект, изготовленном органом технического и кадастрового учета по заказу Застройщика и в акте приема-передачи Квартиры, состоящая из суммы площадей всех ее помещений в том числе: жилых комнат, коридоров, кухонь, санузлов и прочих помещений вспомогательного использования, за исключением площади лоджий, включаемых в фактическую площадь Квартиры с понижающим коэффициентом 0,5 и балконов, включаемых в фактическую площадь Квартиры с понижающим коэффициентом 0,3 и применяемая в целях постановки Квартиры на кадастровый учет.

1.8. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

\_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

1.9. При необходимости, вышеуказанная документация может уточняться, дополняться и/или продлеваться в ходе строительства Объекта, что не требует внесения соответствующих изменений в Договор при условии отсутствия существенного влияния этих уточнений и дополнений на объем прав и обязанностей сторон договора.

1.10. Перед заключением Договора Участник долевого строительства ознакомился с вышеуказанными документами, в т.ч. с проектной декларацией на Объект.

1.11. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что «жилое помещение свободной планировки» - жилое помещение, ограниченное внешними и несущим стенами, без внутренних (межкомнатных) стен с отметками их расположения с помощью выложенных кирпичом линий. При проведении обмеров органами технического и кадастрового учета фактически построенной Квартиры в общую фактическую площадь Квартиры не будет включена площадь межкомнатных перегородок. В Квартире предусматривается наличие стен санузла и/или ванной комнаты и входной электросчетчик без внутренней разводки электропроводки.

## 2. Предмет договора.

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Квартиру в собственность Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором окончательную цену договора и принять Квартиру в собственность.

2.2. Заключением настоящего Договора Стороны соглашаются с тем, что Объектом долевого строительства является Квартира, со следующими характеристиками:

Проектный (строительный) номер Квартиры	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Общая проектная площадь, кв.м.	Жилая проектная площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. общей проектной площади, руб.	Стоимость, руб.

2.3. Стороны согласовали, что для целей определения стоимости Квартиры (окончательной цены Договора) (далее – Цены договора) по Договору учитывается общая фактическая площадь Квартиры.

2.4. Расположение Квартиры указано на поэтажном плане создаваемого Объекта согласно проектной документации на него, который прилагается к Договору (Приложение №1) и является его неотъемлемой частью. Адрес Объекта и номер Квартиры, их характеристики могут изменяться в ходе строительства Объекта и подлежат уточнению после окончания строительства Объекта по данным органа архитектуры и градостроительства.

2.5. Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства без чистовой отделки со всеми необходимыми инженерными коммуникациями. Подробные характеристики Квартиры описаны в Ведомости отделки Квартиры, прилагаемой к Договору (Приложении №2), которая является его неотъемлемой частью.

## 3. Цена договора, срок и порядок уплаты денежных средств.

3.1. Цена настоящего Договора определяется сторонами как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства(создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора составляет \_\_\_\_\_, исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. настоящего договора, и должна быть оплачена Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме в течение **5 (пяти) календарных дней** с момента государственной регистрации Договора. По окончании строительства Цена Договора подлежит перерасчету только в случаях, предусмотренных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, или иными не запрещенными законом способами.

Датой внесения Участниками долевого строительства денежных средств в счёт оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

3.2. Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры, указанная в п.3.1

Договора, является фиксированной и может быть изменена только в следующих случаях: А) по соглашению Сторон; Б) в случае невыполнения Участником долевого строительства взятых на себя обязательств по оплате цены Договора; В) на основании п.3.3 Договора.

Стоимость Договора может быть изменена Сторонами без подписания Дополнительного соглашения, в случаях, предусмотренных настоящим Договором, уточнена расчетным путем, согласно п.3.3 Договора, без необходимости подписания дополнительного соглашения к Договору.

3.3. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения между общей проектной площадью Квартыры, определенной в соответствии с проектной документацией, и общей фактической площадью Квартыры по результатам обмеров, проведенных органом технического и кадастрового учета, включающих в себя площади всех помещений Квартыры в том числе: жилых комнат, коридоров, кухонь, санузлов и прочих помещений вспомогательного использования, а также площади лоджий, включаемых в общую проектную площадь с понижающим коэффициентом 0,5 и балконов включаемых в общую проектную площадь с понижающим коэффициентом 0,3.

Окончательная цена Договора определяется на основании общей фактической площади Квартыры согласно данным органа технического и кадастрового учета.

В случае уменьшения общей фактической площади Квартыры более чем на 1 кв.м. по сравнению с общей проектной площадью Квартыры, указанной в п.2.2., Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму, исходя из фиксированной стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Квартыры, указанной в п.2.2. Договора.

Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства часть излишне уплаченных им денежных средств, после принятия Квартыры по акту приема - передачи на основании письменного заявления Участника долевого строительства, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником долевого строительства в таком заявлении или иным не запрещенным способом, в срок не позднее 60 календарных дней с даты подачи заявления.

В случае увеличения общей фактической площади Квартыры более чем на 1 кв.м. по сравнению с общей проектной площадью Квартыры, указанной в п.2.2., Участник долевого строительства обязан выплатить неоплаченную часть, исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Квартыры, указанной в п.2.2. Договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения им уведомления от Застройщика

3.4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора считаются полностью исполненными после оплаты окончательной цены Договора и зачисления внесенных денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре.

3.5. Цена Договора, указанная в п. 3.1. Договора, определена Сторонами как сумма денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства по Договору и подлежит использованию Застройщиком только в целях, установленных ст.18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. Участник долевого строительства ознакомлен с положениями ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и дает свое согласие Застройщику на использование денежных средств в целях, установленных данным Федеральным законом.

3.6. Настоящим договором Стороны согласились и признают, что разница между суммой внесенной Участником долевого строительства согласно пункта 3.1 и суммой использованной на возмещение расходов понесенных Застройщиком на строительство многоквартирного дома остается в распоряжении Застройщика.

#### **4.Права и обязанности Сторон.**

##### **4.1. Обязанности Застройщика:**

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.2. Использовать внесенные Участником долевого строительства средства по их целевому назначению – для финансирования строительства Объекта и Квартыры, и оплату затрат на осуществление функций Застройщика.

4.1.3. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства для ознакомления документы согласно перечня, указанного в п.2 ст.20 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

4.1.4. Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности Квартыры к передаче по почте заказным письмом с описью вложения и почтовым уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.1.5. Получить в установленном порядке Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию не позднее

---

4.1.6. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартыру, при условии оплаты Участником долевого строительства окончательной цены

Договора с учетом п. 3.3. настоящего договора, по Акту приема-передачи не позднее \_\_\_\_\_.

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

4.1.7. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны договорились, что качество Квартиры должно соответствовать обязательным к применению национальным стандартам и сводам правил, включенным в Перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014г. № 1521. Застройщик обеспечивает соответствие Квартиры требованиям национальных стандартов и сводов правил, не включенных в Перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014г. №1521 и имеющих рекомендательный характер, только в случаях, когда это прямо и однозначно предусмотрено соглашением между Застройщиком и Участником долевого строительства.

#### **4.2. Застройщик имеет право:**

4.2.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства Объекта сделки с третьими лицами.

4.2.2. Досрочно исполнить обязательства, в том числе по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

4.2.3. В случае если Участник долевого строительства не принял Квартиру в установленный п. 4.3.2 договора срок, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, установленного договором срока передачи и принятия Квартиры в соответствии с п. 4.3.2, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. Обязательства Застройщика считаются исполненными в полном объеме с даты подписания Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Застройщик передает ключи от входной двери в Квартиру на хранение управляющей организации в день составления одностороннего акта на условиях отсутствия права доступа в Квартиру.

При этом риск случайной или умышленной гибели Квартиры, 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 Квартиры. Кроме того, со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры, к Участнику долевого строительства переходит обязанность самостоятельно нести все расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Объекта (включая содержание придомовой территории).

#### **4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

4.3.1. Принять участие в финансировании долевого строительства Объекта и произвести оплату цены Договора/окончательной цены Договора в размерах, порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.3.2. В течение 7 календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Застройщика к передаче Квартиры (в том числе при досрочной передаче Квартиры Застройщиком) принять Квартиру по Акту приема-передачи.

4.3.2.1. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки Квартиры только в случае выявления существенных недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, при составлении совместно с Застройщиком согласованного двустороннего акта с указанием замечаний и сроков их устранения. После устранения указанных недостатков Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру по акту в течение 3 календарных дней с даты получения уведомления об устранении недостатков, отправленного Застройщиком посредством электронной почты, телефонограммой или почтовым отправлением.

Не относятся к существенным недостаткам (недостаткам, которые делают Квартиру непригодной для использования):

- недостатки отдельных элементов и фурнитуры встраиваемых конструкций (окон, дверей, элементов застекления балконов, лоджий, фасадов и иных аналогичных конструкций) и иных аналогичных элементов;

- недостатки, устранение которых возможно без несоизмеримых финансовых затрат и/или значительного времени на устранение. При этом под несоизмеримыми финансовыми затратами понимаются затраты, превышающие 10% от стоимости Квартиры по договору, а под значительным временем – минимально необходимое время на устранение недостатков, превышающее 35 дней;

- недостатки общего имущества многоквартирного дома, если они не связаны с нарушением обязательных к применению технических регламентов, стандартов, строительных норм и правил, непосредственно не делают Квартиру непригодной для использования по назначению или не препятствуют свободному доступу в Квартиру.

Стороны договорились, что, в связи с тем, что такие недостатки не являются существенными, не делают Квартиру непригодной к использованию, и являются устранимыми без соразмерных финансовых

затрат и времени, они не могут учитываться при оценке соответствия Квартиры условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и не могут являться основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи.

В течение 5 (пяти) дней Застройщик обязан направить представителя(-ей), а Участник долевого строительства предоставить доступ в Квартиру для совместного осмотра.

Если в ходе осмотра подтвердится наличие недостатков, которые должны быть устранены Застройщиком в рамках исполнения последним гарантийных обязательств, стороны подписывают гарантийное соглашение, в котором фиксируют недостатки, которые должны быть устранены Застройщиком и согласованные сторонами сроки их устранения.

После устранения недостатков Застройщик составляет и направляет Участнику долевого строительства уведомление об устранении недостатков. Участник долевого строительства обязан подписать Акт об устранении недостатков в течение 3 (трех) дней или передать в этот срок Застройщику мотивированный отказ от его подписания. В случае, если в указанный срок Участник долевого строительства не подпишет Акт об устранении недостатков, либо не передаст в этот срок Застройщику мотивированный отказ от его подписания, при этом работы по устранению недостатков считаются принятыми Участником долевого строительства без замечаний. Застройщик подписывает Акт об устранении недостатков в одностороннем порядке, который имеет обязательную силу для Участника долевого строительства.

Подписанный в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, Акт об устранении недостатков, подтверждает факт выполнения Застройщиком требования Участника долевого строительства об устранении недостатков.

4.3.2.2. В случае если Участником долевого строительства не предъявлены какие-либо обоснованные замечания по недостаткам, которые делают Квартиру непригодной для использования, в порядке и в сроки, установленные п. 4.3.2 Договора, и/или при уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи в предусмотренные Договором сроки, Застройщик вправе составить Акт приема-передачи Квартиры в одностороннем порядке, с момента составления которого обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются исполненными.

4.3.2.3. Замечания, предъявленные по истечении срока, указанного в п. 4.3.2, 4.3.2.1. настоящего договора, а так замечания, являющиеся дополнительными к предъявленным ранее и устраненных Застройщиком, не являются основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийных обязательств в соответствии с п. 5.1. настоящего Договора. Принятие Квартиры Участником долевого строительства не освобождает Застройщика от обязанности по устранению выявленных недостатков.

4.3.3. С даты подписания акта приема-передачи Квартиры (в том числе одностороннего) или иного документа о передаче Квартиры, Участник долевого строительства обязан самостоятельно нести все расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

4.3.4. Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать право собственности на Квартиру в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрация права собственности производится за счет средств Участника долевого строительства.

4.3.5. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство вышеуказанных работ, перепланировка или переоборудование Квартиры до получения Квартиры по акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязан за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика привести Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 1,5% от цены договора.

В противном случае Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, связанные с приведением Квартиры в первоначальное состояние.

4.3.6. После государственной регистрации уступки прав требования по настоящему Договору Участник долевого строительства, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки права требования в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязуется уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования заказным письмом с уведомлением и описью вложения и передать Застройщику один подлинный экземпляр договора уступки права требования.

#### **4.4. Участник долевого строительства вправе:**

4.4.1. После получения Квартиры по акту приема-передачи (в том числе одностороннего) или иного

документа о передаче Квартиры, производить в Квартире строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери.

Перепланировка Квартиры и переоборудование инженерных систем Квартиры могут быть произведены Участником долевого строительства в установленном жилищным законодательством порядке после государственной регистрации права собственности на Квартиру.

4.4.2. Уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им цены договора/окончательной цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Уступка прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Уступка прав требований (договор цессии) 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.

#### **5. Качество Квартиры. Гарантия качества. Общее имущество в многоквартирном доме.**

5.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет со дня ее передачи Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры в Объекте.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи (скрытые недостатки), должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в сроки, согласованные с Участником долевого строительства.

5.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, произошедшие вследствие нормального износа такого Объекта 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, либо вследствие производства работ, для выполнения которых требуется допуск в соответствии с законодательством, лицами, не имеющими такого допуска.

5.3. Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие Объекта требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. С учетом этого стороны соглашаются с тем, что разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию является необходимым и достаточным свидетельством надлежащего качества Объекта, завершеного строительством.

5.4. Помещения в Объекте, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также иные помещения в Объекте, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства, относятся к общему имуществу многоквартирного дома и принадлежат в соответствии со статьей 290 Гражданского кодекса РФ, статьей 36 Жилищного кодекса РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

Передача указанного имущества по акту приема-передачи не производится.

5.5. Проектной документацией может быть предусмотрено строительство (создание) в многоквартирном доме нежилых помещений, в том числе машино-мест и кладовых помещений, являющихся самостоятельными объектами недвижимости, не входящими в состав общего имущества многоквартирного дома и подлежащих передаче в собственность лиц, финансировавших строительство (создание) указанных объектов.

В отношении указанных нежилых помещений право общей долевой собственности у собственников помещений в Объекте не возникает. Участник долевого строительства, не заключивший отдельный договор участия в долевом строительстве в отношении Квартиры - машино-места или кладового помещения, не

вправе претендовать на приобретение указанных объектов в общую долевую собственность, как часть общего имущества многоквартирного дома.

5.6. При подписании договора Участнику долевого строительства предоставлена полная и достоверная информация об Объекте, соответствующая проектной документации, содержащая информацию о местоположении многоквартирного дома, о его описании, о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме; о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, в том числе информация о местоположении строящегося жилого дома на плане земельного участка с указанием близ стоящих зданий, а также сведения о составе и месте расположения газового, электрического, санитарно-технического и иного оборудования входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Участник долевого строительства с указанной информацией ознакомлен и согласен.

5.7. Стороны пришли к соглашению, что если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, указанных в п. 4.1.7 Договора или с иными недостатками, Участник долевого строительства обращается к Застройщику с требованием об устранении недостатков, которые Застройщик обязуется безвозмездно устранить в разумный срок.

#### **6. Ответственность Сторон.**

6.1. Стороны несут ответственность за ненадлежащее исполнение и неисполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. В случае необоснованного отказа от исполнения договора Участником долевого строительства, а также при неисполнении (ненадлежащем исполнении) Участником долевого строительства своих обязательств по договору, он обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 3% от суммы договора, а также возместить Застройщику причиненные убытки сверх неустойки.

6.3. Застройщик не несет ответственности за не предоставление Участнику долевого строительства информации о газовом, электрическом, санитарно-техническом и ином оборудовании, и (или) месте его расположения, входящем в состав общего имущества многоквартирного дома, если данная информация не содержится в проектной документации, а требование об установке или изменении места расположения такого оборудования получено от органа местного самоуправления, выдающего разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, либо от иного уполномоченного органа.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акт приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору, согласно ч.2 ст.6 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ. В случае не получения Участником долевого строительства корреспонденции от Застройщика ввиду отсутствия адресата, по указанному в договоре адресу, отказа от принятия корреспонденции, либо истечения срока хранения, Застройщик освобождается от ответственности, предусмотренной ст. 6 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ за период с момента направления уведомления о завершении строительства до даты подписания одностороннего акта приема передачи.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такой Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, согласно ч. 7 ст.7 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ.

#### **7. Способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств.**

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге земельный участок, указанный в п. 1.8, и строящийся на этом земельном участке Объект.

7.2. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите

прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ), осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет застройщиков.

7.2.1. Размер обязательных отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд (далее - величина взноса), определяется Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ.

7.2.2. Обязательные отчисления (взносы) Застройщиком вносятся на номинальный счет Фонда, в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ, до даты представления документов на государственную регистрацию настоящего Договора.

7.2.3. Денежные средства с номинального счета перечисляются на счет компенсационного фонда в течение трех рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав уведомления о государственной регистрации настоящего Договора.

7.2.4. По требованию Застройщика денежные средства с номинального счета Фонда перечисляются ему в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого требования в случае:

- 1) отказа в государственной регистрации настоящего Договора;
- 2) отказа сторон от совершения сделки;
- 3) излишней уплаты Застройщиком денежных сумм;
- 4) зачисления в соответствии с ч.4 ст.10 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ денежных средств на номинальный счет Фонда в связи с расторжением настоящего Договора.

7.2.5. Средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:

- 1) на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений;
- 2) на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства;
- 3) на финансирование расходов Фонда, связанных с осуществлением предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ функций и полномочий Фонда за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда;
- 4) для погашения расходов в соответствии с п.3 ст.59 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

7.2.6. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации РФ от 07.10.2017г. № 1233 «Об утверждении правил выплаты публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства", в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким договорам.

## **8. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

8.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

8.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, а также любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

8.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств, сроки исполнения соответствующих обязательств отодвигаются на срок действия непреодолимой силы без заключения Сторонами дополнительного соглашения по продлению срока исполнения этих обязательств.

## **9. Прочие условия.**

9.1. Досрочное внесение Участником долевого строительства платежей не влияет на порядок, и сроки исполнения Застройщиком своих обязательств, установленных Договором.

9.2. За Участника долевого строительства платежи может производить третье (юридическое и/или физическое) лицо с указанием следующих данных: назначение платежа, за кого произведен взнос, номер и дата договора. Внесение платежей за Участника долевого строительства не влечет перехода прав и обязанностей Сторон по Договору.

9.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик, после передачи - Участник долевого строительства, в том числе по одностороннему акту приема-передачи или иному документу о передаче Квартиры

9.4. С момента передачи Квартиры ее текущий и капитальный ремонт, оплата за содержание, техническое обслуживание, предоставленные коммунальные услуги и услуги ресурсоснабжающих организаций, оплата за текущий и капитальный ремонт мест общего пользования (общего имущества)



Объекта производятся самостоятельно Участником долевого строительства, согласно заключенным между ним и управляющими, эксплуатирующими и специализированными организациями договорам.

9.5. В случае банкротства, ликвидации, реорганизации, смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему договору переходят к правопреемникам Участника долевого строительства.

9.6. В случае смены реквизитов Стороны обязаны в 10-дневный срок уведомить друг друга в письменной форме. Стороны определили, что Застройщик размещает информацию об изменении реквизитов на официальном сайте Застройщика в сети «Интернет». В случае неисполнения данной обязанности, виновная Сторона несет все, связанные с этим, неблагоприятные последствия. Уведомления, направленные другой Стороной по прежнему адресу не сообщившей об изменении своих реквизитов, считаются направленными по действительному адресу места нахождения Стороны, а не уведомившая сторона считается надлежаще извещенной. Уведомления, направленные по адресу для почтовой корреспонденции, указанному в разделе 11 настоящего Договора, в случае не уведомления или несвоевременного уведомления об изменении реквизитов, считаются направленными надлежащим образом. Сторона, не уведомившая другую Сторону о таких изменениях, считается надлежаще уведомленной.

9.7. Споры, возникшие между Сторонами, решаются путем переговоров. При не достижении согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились, что в случае, когда истцом является Застройщик, спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Республики Башкортостан.

9.8. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении либо под расписку. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

9.9. Застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект Объекта, в частности 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 Объекта в целом и Квартиры в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

9.10. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию по строительству Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в части архитектурных и объемно-планировочных решений, конструктивных и инженерных решений, а также применяемых строительных материалов и (или) оборудования, указанных в проектной документации по строительству Квартиры, при условии, что характеристики Квартиры будут отвечать требованиям откорректированной проектной документации и действующим нормативам и что производство работ, связанных с данными изменениями возможно до ввода Объекта в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Объекта Сторонами настоящего Договора.

Характеристики Квартиры будут уточнены после окончания строительства по результатам обмеров, проведенным органом технического и кадастрового учета, получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или к появлению недостатков, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Квартиры.

9.11. С момента заключения настоящего Договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему Договору Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение предмета залога (земельного участка), в том числе на уменьшение площади, увеличение площади, раздел земельного участка, перераспределение земельного участка, изменение границ земельного участка, а также подтверждает свое согласие на осуществление Застройщиком всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в Единый государственный реестр недвижимости и Государственный кадастр недвижимости.

9.11.1. Участник предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченным строительством Объектом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

9.11.2. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования/разделения Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Объекта представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности / аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка. Земельные участки, образованные после разделения Земельного участка, и не занятые под строительство Объекта, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии с п. 1 ст.13 Закона № 214-ФЗ.

9.11.3. Участник дает свое согласие на изменение правового режима Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования).

9.12. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с изменениями проектной документации по строительству Квартиры.

9.13. Участник долевого строительства извещен и согласен, что в соответствии с жилищным законодательством до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления или определения (выбора) управляющей организации и/или до изменения способа управления Объектом собственниками в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры обязательства по содержанию квартиры и доли в общем имуществе дома возлагаются на Участника долевого строительства.

9.14. Любая информация, ставшая известной Сторонам в рамках исполнения настоящего договора, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

#### **10. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора.**

10.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного надлежащего исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

10.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Изменения условий Договора оформляются путем заключения Сторонами дополнительного соглашения, подлежащего государственной регистрации, за исключением положений предусмотренных п.3.3 Договора.

10.3. Расторжение Договора производится путем подписания Сторонами соглашения, подлежащего государственной регистрации.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым по истечении 10 дней со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением и описью вложения.

10.4. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае превышения допустимого изменения общей площади Квартиры, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади, в связи с существенным изменением проектной документации строящегося Объекта, в состав которого входит Квартира.

10.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, согласно п. 1.2. ст. 9 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ.

10.6. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по Договору (более чем три раза в течение двенадцати месяцев) или просрочка платежа в течение более чем на два месяца, является основанием для одностороннего расторжения Застройщиком Договора.

При этом Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня его расторжения Участником долевого строительства в одностороннем порядке (в случае расторжения договора в судебном порядке - в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения по решению суда). Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, перечисляет эти денежные средства на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

10.7. Участник долевого строительстве вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных 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».

10.8. . Стороны пришли к соглашению, что после направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления о завершении строительства односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, в том числе отказ от приемки Квартиры, по причине просрочки ввода Объекта в эксплуатацию Участником долевого строительства не допускается.

10.9. При расторжении Договора по двухстороннему соглашению Сторон, заключенному на основании заявления Участника долевого строительства, Застройщик возвращает сумму внесенных Участником долевого строительства без индексации и начисления каких-либо процентов, связанных с

расторжением Договора, путем ее перечисления на лицевой счет Участника долевого строительства, указанный им в письменном виде.

10.10. Недействительность одного из пунктов Договора не влечет за собой недействительность договора в целом.

10.11. Вопросы, не нашедшие своего отражения в Договоре, регулируются действующим законодательством.

10.12. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр – для хранения в делах Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

Приложение № 1 – Характеристика Объекта, план Квартир и схема расположения на поэтажном плане. Приложение №2 -Ведомость отделки Квартиры.

#### **11. Подписи сторон.**

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
--------------------	---

**План Объекта долевого строительства**

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
--------------------	---

**Ведомость отделки и инженерного оборудования**

Технические характеристики Объекта долевого строительства:

1. \_\_\_\_\_;
2. \_\_\_\_\_;
3. \_\_\_\_\_;
4. \_\_\_\_\_;
5. \_\_\_\_\_;
6. \_\_\_\_\_;
7. \_\_\_\_\_;
8. \_\_\_\_\_;

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
--------------------	---