

## Договор участия в долевом строительстве

город Уфа Республика Башкортостан

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2020г.

**Общество с ограниченной ответственностью Жилой комплекс «Южный»** (ИНН 0274193308, ОГРН 1140280410357), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Насырова Рима Самигулловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**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», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке многоквартирный жилой дом: «Многоэтажный жилой дом (литер 2) со встроенно-пристроенными помещениями по ул.Армавирская в Кировском районе городского округа город Уфа» общей площадью 24045,12 кв.м 28-этажный (далее – Дом), после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность объект долевого строительства. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

1.2.1. Договора № б/н от 29.09.2016г. аренды земельного участка, с кадастровым номером 02:55:011030:322, площадью 3283 кв.м., предоставленного Застройщику для строительства Дома и зарегистрированного в установленном порядке в Едином государственном реестре недвижимости (с учетом всех изменений и дополнений к договору аренды земельного участка).

1.2.2. Строительство проводится в соответствии с градостроительным планом земельного участка (ГПЗУ) № RU03308000-16-1105 от 15.09.2016г., выданным Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, на основании Разрешения на строительство №02-RU03308000-796Ж-2016 от 28.02.2017г. (корректировка, продление), выданным Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

1.2.3. Проектной документации на Дом, прошедшей государственную экспертизу (положительное заключение №02-2-1-2-0065-16 от 29.12.2016г.(корректировка).

1.2.4. Проектной декларации, размещенной в газете «Труд 7» «02» декабря 2016г. №85-86/44(27082) и на сайте: [www.gk-y.info](http://www.gk-y.info) (в редакции от 17.03.2017г.).

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

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

1.4. Определение Объекта долевого строительства:

1.4.1. Объектом долевого строительства является следующее жилое помещение:

Проектный номер квартиры/наименование помещения	Этаж	Количество комнат	Проектная общая площадь, кв.м.	Проектная жилая площадь, кв.м.	Стоимость, руб.

1.4.2. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площадей всех входящих в Объект долевого строительства помещений, площадей помещений вспомогательного использования, а также площадей встроенных шкафов, балконов и лоджий, включаемой в общую площадь.

При этом для целей определения стоимости Объекта долевого строительства по Договору определение «общая площадь жилого помещения», данное в п.5 ст.15 Жилищного кодекса Российской Федерации, применению не подлежит. Расположение Объекта долевого строительства указано на поэтажном плане создаваемого Дома согласно проектной документации на него, который прилагается к Договору (Приложение №1) и является его неотъемлемой частью. Адрес Дома и номер Объекта долевого строительства, их характеристики могут изменяться в ходе строительства Дома и подлежат уточнению после окончания строительства Дома по данным органа архитектуры и градостроительства (ГлавУАиГ администрации ГО г.Уфа РБ), органов технической инвентаризации и государственного технического учета объектов капитального строительства (ГУП «ЦУИиОН РБ», Росреестр). Окончательный номер будет присвоен по результатам постановления Объекта долевого строительства на кадастровый учет.

Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства указывается в акте приема-передачи к Договору на основании результатов обмеров помещений Объекта долевого строительства, проведенных по заявке Застройщика органом технической инвентаризации и государственного технического учета в момент их нахождения в состоянии с вышеуказанной отделкой.

1.4.3. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства без чистовой отделки с необходимыми инженерными коммуникациями. Подробные характеристики Объекта долевого строительства описаны в Ведомости отделки Объекта долевого строительства, прилагаемой к Договору (Приложении №2), которое является его неотъемлемой частью.

1.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере и в порядке, установленном разделом 2 Договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи для последующего оформления в свою собственность.

1.6. Застройщик обязуется построить Дом в соответствии с утвержденной проектной документацией, получить в установленном порядке разрешение на ввод Дома в эксплуатацию и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

1.7. Планируемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – **III квартал 2020 года.**

После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема – передачи в течение **III квартала 2020 года.**

## **2. Цена договора, срок и порядок уплаты денежных средств.**

2.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ рублей и подлежит уплате Участником долевого строительства Застройщику в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет

Застройщика, указанный в настоящем Договоре или иным законным способом по соглашению Сторон.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены настоящего договора считаются полностью исполненными после зачисления внесенных денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

2.2. Цена Договора, является фиксированной и может быть изменена только в следующих случаях: по соглашению Сторон, в случае невыполнения Участником долевого строительства взятых на себя обязательств по оплате цены Договора согласно п.2.1. Договора; либо изменения общей площади жилого помещения, согласно п. 2.3. Договора.

2.3. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность расхождения в размерах между проектной общей площадью Объекта долевого строительства, определенной в соответствии с проектной документацией, и фактической общей площадью Объекта долевого строительства по результатам обмеров, проведенных органами технической инвентаризации и кадастрового учета, включающей в себя площади помещений Объекта долевого строительства, в том числе лоджии, балконы, веранды, террасы.

Окончательная цена Договора определяется на основании фактической общей площади Объекта долевого строительства согласно данным органов технической инвентаризации и кадастрового учета.

Допустимые отклонения фактической общей площади Объекта долевого строительства, зафиксированной уполномоченными органами, от указанной в п.1.4.1. Договора, общей проектной площади Объекта долевого строительства, установленные ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ, ФЗ от 03.07.2016 №304-ФЗ и составляют не более пяти процентов (5%) от указанной площади включительно.

2.4. Цена Договора, указанная в п.2.1. Договора, определена Сторонами как произведение цены единицы общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади объекта долевого строительства.

### **3. Обязанности сторон.**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

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

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

3.1.3. 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.

3.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема – передачи в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.1.5. Сформировать общую папку документов и представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ) в течении двадцати дней с момента подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.1.6. В установленный Договором срок передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи при условии полной оплаты им окончательной цены Договора. В связи с чем, не менее чем за месяц до наступления,

установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства письменное уведомление о завершении строительства Дома (вводе его в эксплуатацию) и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия. В соответствии с п.3 ст.8 Федерального Закона №214-ФЗ, Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

3.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям проектной документации, строительных норм и правил (СНиП), технических регламентов и иных нормативно-правовых актов в сфере строительства, действующих на момент заключения Договора, и пригодного для его использования в соответствии с назначением.

3.1.8. В случае обнаружения при передаче Объекта долевого строительства или в ходе ее эксплуатации в течение гарантийного срока строительных недостатков, возникших по вине Застройщика, устранять их в разумные сроки по письменному требованию Участника долевого строительства.

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

3.2.1. Внести денежные средства в счет оплаты цены Договора в объеме, в порядке и в сроки, установленные Договором. Сторонами установлено, что обязательство Участника долевого строительства по оплате цены Договора может быть прекращено полностью или частично путем зачета встречных однородных требований между Сторонами.

3.2.2. После получения письменного уведомления Застройщика, указанного в п. 3.1.6. Договора, принять Объект долевого строительства по акту приема - передачи в предусмотренный Договором срок, но не позднее срока, указанного в данном уведомлении.

3.2.3. Самостоятельно оплачивать расходы по технической инвентаризации, государственному кадастровому учету и изготовлению кадастрового паспорта и технического плана на Объект долевого строительства и государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства.

3.2.4. Не позднее 5 (пяти) дней от даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить договоры с эксплуатирующей и управляющей организациями и открыть финансово-лицевой счет.

После принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи и заключения договора на обслуживание со специализированными управляющими, эксплуатирующими и ресурсоснабжающими организациями оплачивать выставленные ими счета по оказанию коммунальных и иных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.2.5. До приобретения Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства не производить никаких перепланировок и/или переоборудования без письменного разрешения Застройщика.

3.2.6. При необходимости самостоятельного проведения Участником долевого строительства ремонтно-отделочных работ в Объекте долевого строительства до его принятия по акту приема-передачи, Участник долевого строительства вправе получить доступ в Объект долевого строительства на основании акта передачи Объекта долевого строительства под отделку, подписанного Сторонами. Акт передачи Объекта долевого строительства под отделку не является актом по передаче Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства и не заменяет собой Акт приема-передачи Объекта долевого строительства по Договору. С момента подписания акта передачи Объекта долевого строительства под отделку, Участник долевого строительства несет ответственность за сохранность Объекта долевого строительства и инженерного оборудования в нём, а также несет ответственность перед третьими лицами в случае нанесения вреда их имуществу. При этом в случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства вследствие выполнения им ремонтно-отделочных работ в Объекте

долевого строительства после проведения органом технического учета его фактических обмеров, Участник долевого строительства не вправе предъявлять требование к Застройщику по изменению цены Договора по причине несоответствия данных первичной инвентаризации данным последующих обмеров Объекта долевого строительства, проведенных Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами.

3.2.7. Своевременно являться по письменным уведомлениям Застройщика для решения организационных вопросов по исполнению Договора.

3.2.8. Явиться для заключения дополнительного соглашения, предусмотренного в п.2.3. Договора, в срок не позднее 14 дней с даты направления соответствующего письменного уведомления.

3.2.9. Не уступать права по Договору третьим лицам без получения письменного согласия Застройщика.

#### **4. Ответственность сторон.**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.04г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх суммы неустойки.

4.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, предусмотренном п.6 ст.5 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, предусмотренном п.2 ст.6 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акт приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

4.4. Стороны пришли к соглашению, что в отношении любых денежных обязательств Сторон по Договору проценты на сумму долга за период пользования денежными средствами в соответствии со ст. 317.1 ГК РФ не начисляются.

4.5. В случае необоснованного уклонения или отказа Участника долевого строительства от заключения дополнительного соглашения, предусмотренного п.2.3. Договора, и/или непринятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии со ст. 405 Гражданского кодекса Российской Федерации Застройщик освобождается от ответственности за просрочку по передаче Объекта долевого строительства, на период действия просрочки на стороне Участника долевого строительства.

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. В случае отказа от заключения договора, несвоевременного заключения договора, ненадлежащего исполнения обязательств по договору Участники долевого строительства обязуются возместить Застройщику все понесенные им расходы по заключению и регистрации настоящего договора в полном объеме (расходы по страхованию и регистрации договора).

## **5. Уступка прав по договору.**

5.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по настоящему договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства. В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям Действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Застройщика, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Застройщику Правообладателем или Участником долевого строительства с учетом требований п.3.2.9. настоящего Договора.

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав по настоящему договору допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Уступка прав по Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

5.4. После государственной регистрации уступки прав по Договору новый Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику один подлинный экземпляр договора уступки, зарегистрированный в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **6. Гарантии качества.**

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства 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) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по

эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **7. Прочие условия.**

7.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством Объекта долевого строительства, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

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

7.3. 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.

7.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик, после передачи - Участник долевого строительства. В случае передачи Объекта долевого строительства под отделку Участнику долевого строительства риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства переходит к такому Участнику с момента подписания акта передачи Объекта долевого строительства под отделку (ст.211 Гражданского кодекса Российской Федерации).

7.5. С момента передачи Объекта долевого строительства его 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) Дома производятся самостоятельно Участником долевого строительства согласно заключенным между ним и управляющими, эксплуатирующими и специализированными организациями договорам.

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

7.7. В случае смены реквизитов Стороны обязаны в 10-дневный срок уведомить друг друга в письменной форме. 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.

7.8. Споры, возникшие между Сторонами, решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор подлежит разрешению в судебном порядке.

7.9. 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.

7.10. В соответствии с п.4. ст.4, ст.12.1., ст.13 Федерального закона от 30.12.04 г. № 214-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 по Договору с момента государственной регистрации договора, у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге в силу закона с момента регистрации Договора строящийся Дом и

право аренды земельного участка, указанного в п.1.2. Договора.

7.11. В обеспечение исполнения обязательств по Договору Застройщик произвел отчисления в ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства». Застройщик вправе привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирного дома при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Застройщик обязан вносить в "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд) обязательные отчисления (взносы) в размере 1,2 процента от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения. Обязательные отчисления (взносы) застройщика вносятся на номинальный счет Фонда, владельцем которого является Фонд, не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора. 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 договора участия в долевом строительстве.

Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в соответствии с Федеральным законом "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" (Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан–участников долевого строительства», г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, ИНН 7704446429, КПП 770401001, сайт: фонд214.рф).

7.12. Застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект Дома, 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 Дома в целом и Объекта долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

7.13. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию по строительству Объекта долевого строительства 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 Объекта долевого строительства, при условии, что характеристики Объекта долевого строительства будут отвечать требованиям откорректированной проектной документации и действующим нормативам и что производство работ, связанных с данными изменениями возможно до ввода Дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Сторонами настоящего Договора.

Характеристики Объекта долевого строительства будут уточнены после окончания строительства по результатам обмеров, проведенным органами технической инвентаризации, получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или к появлению недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства.

7.14. Застройщик имеет все полномочия по совершению следующих действий с земельным участком, а именно: образование новых земельных участков путем



объединения и/или разделения и/или перераспределения и/или выдела, а также межевания земельного участка на усмотрение Застройщика в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с последующим оформлением прав аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Участник долевого строительства ознакомлен с данным условием настоящего пункта и дает свое согласие Застройщику на осуществление указанных полномочий.

7.15. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с характеристиками, расположением и планировкой Объекта долевого строительства, согласно утвержденной проектной документации. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Объекта долевого строительства.

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

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

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного надлежащего исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

8.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Изменения договора оформляются путем заключения Сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, подлежащего государственной регистрации.

8.3. Расторжение Договора производится путем подписания Сторонами соглашения в виде одного документа, подлежащего государственной регистрации.

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 уведомлением и описью вложения.

8.4. 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, необоснованное уклонение или отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, 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 вступления в законную силу решения суда о расторжении договора). 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.

8.5. Участник долевого строительства 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».

8.6. При расторжении Договора по двухстороннему соглашению Сторон,

заключенному на основании заявления Участника долевого строительства, Застройщик возвращает сумму денежных средств, 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, за вычетом всех понесенных расходов Застройщика по страхованию и регистрации Договора.

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

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

8.9. 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.

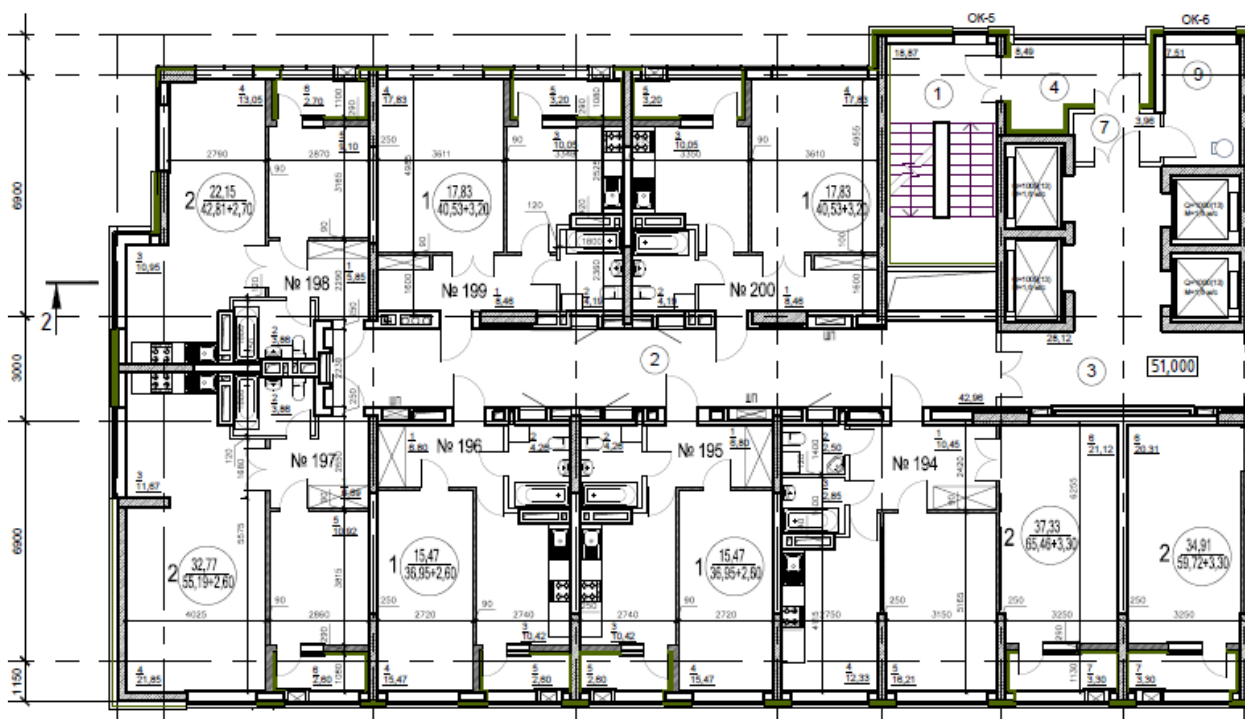
## 9. Подписи сторон.

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
<p><b>ООО ЖК «Южный»,</b> юр.адрес: 450103, РФ, г.Уфа, ул.Армавирская, д.1в, ИНН 0274193308, КПП 027401001, р/с 40702810206000031481 в Башкирском отделении №8598 ПАО Сбербанк к/с 30101810300000000601, БИК 048073601, ОГРН 1140280410357, Тел./факс 8 (347) 289-42-00; 289-42-15 почтовый адрес (для корреспонденции): 450103, г.Уфа, ул. С.Перовской, д.52/2.</p>	
Директор _____ Р.С.Насыров	

### Характеристика Дома и план Объекта долевого строительства

Характеристики Дома: Многоквартирный жилой дом, этажность 28, общ. пл. 24045,12 кв.м., класс энергоэффективности - класс С (нормальная), класс сейсмостойкости – классификация не требуется поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010г. №779).

Жилое помещение (Квартира) №\_\_\_\_, кол-во комнат \_\_\_\_, проектная общая площадь \_\_\_\_\_ кв.м., расположенное на \_\_\_\_\_ этаже Дома.



<p><b>Застройщик:</b> ООО ЖК «Южный»,</p> <p>Директор _____ Р.С.Насыров</p>	<p><b>Участник долевого строительства:</b></p>
---	--

**Ведомость отделки и инженерного оборудования**

Технические характеристики Объекта долевого строительства:

1. материал внутренних и наружных стен – в соответствии с рабочим проектом;
2. материал несущей конструкции – железобетонный монолитный
3. оконные блоки – ПВХ
4. стояки канализации – в соответствии с рабочим проектом
5. система центрального отопления – в соответствии с рабочим проектом
6. внутренняя электрическая разводка – в соответствии с рабочим проектом
7. стены – штукатурка
8. электроплиты – не установлены
9. санфаянс – не установлен
10. межкомнатные двери – не установлены
11. входная дверь – металлическая
12. электроустановочные изделия – не установлены;
13. электрический счетчик – установлен;
14. водоснабжение – вводы ГВС и ХВС, установлены приборы учёта.

Перечень отделки и внутриквартирного оборудования указан в соответствии с проектной документацией на вышеуказанный многоквартирный дом.

В случае изменения в ходе строительства дома какой-либо из вышеуказанных технических характеристик Объекта долевого строительства Стороны заключают дополнительное соглашение об уточнении данных характеристик.

<p style="text-align: center;"><b>Застройщик:</b> <b>ООО ЖК «Южный»,</b></p> <p>Директор _____ Р.С.Насыров</p>	<p style="text-align: center;"><b>Участник долевого строительства:</b></p>
--	--