ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве

Республика Башкортостан, «___» ____ 20__ года
Городской округ город Уфа

Муниципальное унитарное предприятие «Служба заказчика и технического надзора» городского округа город Уфа Республики Башкортостан, именуемое далее **«Застройщик»**, в лице исполняющего обязанности директора **Бикбулатова Айрата Римовича**, действующего на основании распоряжения Администрации ГО город Уфа Республики Башкортостан № 78рк от 05.02.2018 г., с одной стороны, и **_____**, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно 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:

1.1.1. **Дом** – Жилой дом по строительному адресу: **«Административно-жилой комплекс на территории, ограниченной улицами Менделеева, Кувыкина, Бакалинской, в Кировском районе г.Уфы Жилой дом. Литер 7. Корректировка», 1 этап – Секции Г,Д; 2 этап – Секции Е,Ж; 3 этап- Секции И,И.1,К; 4 этап – Секции Л,М,5.Л; 5 этап – Секции 5.А, А.1; 6 этап – Секции А,Б,В,** строительство которого ведет Застройщик на земельном участке, имеющем кадастровый номер 02:55:010833:110, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора №746-18 аренды земельного участка от 23.11.2018г., Дополнительного соглашения о внесении изменений №1 в Договор №746-18 от 23.11.2018г. аренды земельного участка от 01.04.2019г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан 23.05.2019г., запись регистрации № 02:55:010833:110-02/101/2019-9.

1.1.2. **Объект недвижимости** – часть Дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме и имеет следующие характеристики:

Секция	Этаж	№ объекта недвижимости (строит.)	Кол-во комнат	Общая (проектная) площадь объекта недвижимости, с учетом лоджий (с коэф. 0,5), кв.м.	Общая площадь жилых помещений, кв.м.	Цена за 1 кв.м., руб.	Стоимость Квартиры, руб.

которая по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства.

Общая проектная площадь Объекта недвижимости состоит из суммы площади жилых комнат, площади помещений вспомогательного использования, а также площади лоджий, включаемой в общую проектную площадь с приведенным коэффициентом 0,5. Расположение Объекта недвижимости и характеристика указаны на фрагменте поэтажного плана создаваемого Дома согласно проектной документации на него, который прилагается к настоящему договору (Приложение №1) и является неотъемлемой его частью.

Инвестиционная стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта недвижимости (проектной) составляет **____ (_____)** рублей, является фиксированной и не подлежит изменению в течение всего периода действия настоящего договора.

Общая площадь Объекта недвижимости (проектная) и номер Объекта недвижимости являются условными и подлежат уточнению после изготовления любой специализированной организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию, технической документации на Дом.

1.1.3. **Застройщик** – юридическое лицо Муниципальное унитарное предприятие «Служба заказчика и технического надзора» городского округа город Уфа Республики Башкортостан (МУП «СЗ и ТН» г. Уфа), осуществляющее строительство Дома по указанному выше адресу на основании разрешения на строительство №02-RU03308000-1229Ж-2019, выданного 03.06.2019 г. Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

1.1.4. **Участник долевого строительства** – юридическое или физическое лицо, осуществляющее по настоящему договору долевое финансирование в строительстве Объекта недвижимости за счет собственных средств.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.

2.1. При заключении настоящего Договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство 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.

2.3. Застройщик гарантирует, что:

- проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке представлена во все соответствующие государственные органы, органы по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и опубликована (публикация не требуется, если нет рекламы), в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и размещена на Интернет-сайте Застройщика www.sztn-ufa.ru и в Единой информационной системе жилищного строительства https://наш.дом.рф.

- Объект недвижимости, указанный в п.1.1.2, не является предметом договора участия в долевом строительстве с третьими лицами.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему договору одна сторона (Участник долевого строительства) финансирует строительство Дома инвестиционными средствами в объеме, установленном в договоре, и принимает по окончании строительства в собственность определенной в договоре доли (части) построенного Дома – Объекта недвижимости, а другая сторона (Застройщик) – обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий Объект недвижимости в этом Доме Участнику долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства направляет на строительство Объекта недвижимости, указанного в п.1.1.2. настоящего договора, в порядке долевого участия, собственные денежные средства, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для его сдачи в установленном законодательством порядке государственной комиссии;

- передать в собственность Участнику долевого строительства долю – Объект недвижимости в состоянии, согласно Приложению №1 к настоящему Договору не позднее _____ года.

3.3. Участник долевого строительства производит по настоящему договору финансирование строительства Объекта недвижимости в общей сумме **_____ (_____) рублей**, исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Объекта недвижимости в размере **_____ (_____) рублей** и общей проектной площади Объекта недвижимости, равной **_____ кв.м.** Все денежные суммы, указанные в настоящем договоре, определяются в российских рублях. Все расчеты между сторонами производятся в российских рублях.

3.4. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и с условиями настоящего договора, и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

3.5. С момента государственной регистрации настоящего договора и до момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта недвижимости по акту приема-передачи, право собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:55:010833:110, расположенный по адресу: **«Административно-жилой комплекс на территории, ограниченной улицами Менделеева, Кувыкина, Бакалинской, в Кировском районе г.Уфы Жилой дом. Литер 7 корректировка», 1 этап – Секции Г,Д; 2 этап – Секции Е,Ж; 3 этап- Секции И,И.1,К; 4 этап – Секции Л,М,5.Л; 5 этап – Секции 5.А, А.1; 6 этап – Секции А,Б,В**,» и строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика согласно п. 1 ст. 13 Федерального Закона 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», при этом в предмет не входят наружные инженерные сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, диспетчеризации.

3.6. Если общая площадь Объекта недвижимости по результатам обмеров, произведенной специализированной организацией, окажется менее той, что указана в п.1.1.2. настоящего Договора, на 0,5 кв.м. и более, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных средств, исходя из инвестиционной стоимости 1 кв.м., указанной в п.1.1.2. 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 Объекта недвижимости по результатам обмеров, произведенной специализированной организацией, окажется более той, что указана в п. 1.1.2 настоящего Договора, на 0,5 кв.м. и более Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату, исходя из инвестиционной стоимости 1 кв.м. согласно п.1.1.2. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

4.1. Общая стоимость объекта долевого строительства (Объекта недвижимости) составляет **_____ (_____) рублей**, которая оплачивается в следующем порядке:

4.1.1. Денежные средства оплачиваются Участником долевого строительства за счет собственных средств единовременно либо частями после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан в срок не позднее _____ года.

4.1.2. Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Участником долевого строительства путем внесения или перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам:

Юр.адрес: 450098, РБ, г. Уфа, ул. Российская, д. 157/2
Почтовый адрес: 450054, РБ, г. Уфа, ул. Комсомольская, д. 139
Банковские реквизиты:
ИНН 0276066802
КПП 027601001
р/с 40702810106000035244
к/с 30101810300000000601
Отделение №8598 Сбербанка России, г.Уфа
БИК 048073601

4.1.3. Факт оплаты Участником долевого строительства цены договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении либо иными расчетными документами.

4.1.4. По соглашению сторон оплата может производиться иными способами, не противоречащими законодательству РФ.

4.1.5.Датой внесения Участником долевого строительства в счет оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 4.1.2. настоящего договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить выполнение строительно-монтажных и пусконаладочных работ по строительству Дома и ввести Дом в эксплуатацию: **не позднее _____ года.**

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению - на строительство Дома и оплату услуг Застройщика.

5.1.3. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией.

5.1.4. После ввода Дома в эксплуатацию, выбрать организацию для осуществления функций управления (эксплуатации) Домом, заключить с ней договор для обеспечения коммунальных услуг и обеспечить Участнику долевого строительства возможность подписания договора с этой организацией.

5.1.5. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства Объект недвижимости по Акту приема-передачи в степени готовности, отвечающей утвержденной проектной декларации. Акт приема-передачи Объекта недвижимости подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей.

В случае выявления недостатков, которые делают Объект недвижимости непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков и срок их устранения Застройщиком. В течение трех рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект недвижимости с составлением Акта приема-передачи.

Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа (при наличии), инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

После подписания Акта приема-передачи Объекта недвижимости Участник долевого строительства самостоятельно несёт расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Объекта недвижимости и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

5.1.6. Уведомить Участника долевого строительства за месяц до срока передачи Объекта недвижимости, указанного в п. 5.1.4. настоящего договора, о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и о готовности Объекта недвижимости к передаче в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.7. Не позднее 10 (десяти) дней с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Застройщик передает сформированный пакет документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект недвижимости.

Регистрация в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан настоящего договора и права собственности на Объект

недвижимости будет оформляться силами Участника долевого строительства и за его счет.

5.1.8. Обеспечить сохранность Объекта недвижимости и ее комплектации до передачи ее по Акту Участнику долевого строительства.

5.1.9. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

5.1.10. Сообщать участнику долевого строительства по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома.

5.1.11. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

5.1.12. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в п.5.1.1. настоящего договора, не позднее, чем за один месяц до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока, установленного в п.5.1.1.

5.1.13. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям перечислить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет стоимости Объекта недвижимости, на счет Участника долевого строительства по указанным им реквизитам.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства.

5.2.2. Совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников долевого строительства и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

5.2.3. Внести в Дом и/или Объект недвижимости незначительные 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 Дом в целом и Объект недвижимости в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

5.2.4. Досрочно исполнить свои обязательства по настоящему договору.

5.2.5. В случае если Участник долевого строительства не принял Объект недвижимости в соответствии и в срок, указанный в п.5.3.2. настоящего договора, при наличии у Застройщика документа, подтверждающего факт уведомления Участника долевого строительства о завершении строительства Дома, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта недвижимости. При этом риск случайной или умышленной гибели объекта долевого строительства – Объекта недвижимости, 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 объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения (уведомления) о готовности объекта долевого строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с не проживанием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем договоре почтовому адресу.

5.2.6. Расторгнуть договор при несоблюдении со стороны Участника долевого строительства порядка и сроков оплаты, указанных в п.4.1.1. настоящего 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".

5.2.7. Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства привлекать инвестиционные средства, передавать, переоформлять, уступать, отчуждать наружные инженерные сети и сооружения, созданные не за счет средств Участников долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Объекта недвижимости в размерах и порядке, установленных в п. 4. настоящего Договора.

5.3.2. В течение 3 (трех) календарных дней после получения сообщения от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта недвижимости к передаче, принять Объект недвижимости и подписать Акт приема-передачи Объекта недвижимости.

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

а) Участник долевого строительства обязан:

- обратиться к Застройщику с письменным требованием об устранении недостатков;
- принять Объект недвижимости по Акту приема-передачи;
- для устранения недостатков обеспечить доступ представителей Застройщика в Объект недвижимости в рабочие дни в рабочее время, либо по согласованию с Застройщиком в нерабочее время.

б) Застройщик обязан:

- устранить выявленные недостатки в срок не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней с момента получения требования Участника долевого строительства.

5.3.2.2. В случае если при наличии недостатков Объекта недвижимости, описанных в п.5.3.2.1, настоящего договора, Участник долевого строительства не принял Объект недвижимости по Акту приема-передачи, Застройщик вправе направить Участнику долевого строительства односторонний Акт приема-передачи Объекта недвижимости и приступить к устранению недостатков.

5.3.2.3. 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 Объекта недвижимости с составлением двухстороннего акта и потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Стороны договорились таким сроком считать 60 (шестьдесят) календарных дней.

5.3.2.4. После устранения Застройщиком недостатков, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление об устранении недостатков. Применительно к условиям данного пункта настоящего договора, днем получения уведомления является день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его законному представителю, либо по истечении 10 (десяти) рабочих дней со дня направления уведомления об устранении недостатков Участнику долевого строительства по почте.

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

5.3.2.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта недвижимости в срок, предусмотренный п.5.3.2. настоящего договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта недвижимости (за исключением случая, указанного в п.5.3.2.3. настоящего договора) Застройщик по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня, предусмотренного п.5.3.2. для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо в сроки, указанные в п. 5.3.2.4. настоящего договора, вправе составить односторонний акт передачи Объекта недвижимости. 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 недвижимости, 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.

5.3.3. В течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты приемки Объекта недвижимости по Акту приема-передачи зарегистрировать в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним свое право собственности на Объект недвижимости.

5.3.4. Совершить все необходимые действия для регистрации настоящего Договора.

5.3.5. До оформления права собственности на Объект недвижимости не производить никаких перестроек в Объекте недвижимости (перепланировка, снос стен и перегородок, установка решеток, остеклений, переустройство коммуникаций, ведение 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 Объекта недвижимости в сумму настоящего договора не входят, а Участник долевого строительства несет их самостоятельно. При нарушении требований данного пункта Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим жилищным законодательством.

5.3.6. После подписания Акта приема-передачи Объекта недвижимости заключить договор с управляющей организацией, выбранной Застройщиком в соответствии с п. 5.1.4. настоящего договора, для получения коммунальных услуг.

5.3.7. Не уступать права требования по настоящему договору третьим лицам **без письменного согласия Застройщика**.

5.3.8. В случае изменений места фактического жительства, регистрации либо контактных телефонов и адресов, Участник долевого строительства обязуется в пятидневный срок сообщить об этом Застройщику в письменном виде, с указанием новых.

5.3.9. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет получение кадастрового, технического паспортов на Объект недвижимости, иных документов от третьих лиц, необходимых для осуществления действий по государственной регистрации прав собственности на Объект недвижимости.

5.3.10. После подписания Акта приема-передачи Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязуется в десятидневный срок осуществить все необходимые действия, связанные с открытием

лицевого счета в управляющей организации, заключением договоров со снабжающими организациями.

5.3.11. Оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего договора в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Дома и Объекта недвижимости в Доме.

5.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Объекта недвижимости по настоящему Договору.

5.4.3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства (Объекта недвижимости) или неустранения выявленных недостатков в разумный срок, в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, перечисленных Застройщику в соответствии с п.4.1.1. настоящего Договора, и уплаты процентов за пользование указанными денежными средствами в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

5.4.4. Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику и/или иным лицам, в чьей собственности находится или будет находиться земельный участок, свое согласие на объединение земельного участка, перераспределение земельного участка, разделение земельного участка и выделение из земельного участка других (другого) земельных участков под строящийся Дом и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки и т.п.), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Дома, и/или в целях ввода дома в эксплуатацию (отдельных этапов и/или очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды/права собственности Застройщика, и/или иных лиц на образуемые (измененные) земельные участки. В отношении образуемых земельных участков, на которых ведется строительство Дома, в пользу Участника долевого строительства и иных Участников долевого строительства сохраняется залог права аренды на земельный участок/залог земельного участка.

5.4.5. 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 аренды;

- 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.

6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Качество Объекта недвижимости, который будет передан 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.

6.2. Гарантийный срок на Объект недвижимости составляет 5 (пять) лет со дня подписания Акта приема-передачи Объекта недвижимости. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта недвижимости и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в месячный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта недвижимости, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта недвижимости.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

Прекращение настоящего Договора, согласно настоящему пункту, не влечет за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п. 6.2. настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

7.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему договору, Застройщик вправе требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае, если Участником долевого строительства:

- при единовременном взносе всей суммы – допущена просрочка внесения платежа более чем на три месяца;

- при периодических платежах – систематически нарушаются сроки внесения платежей, то есть допущено нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем два месяца.

7.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством. При намерении, основанном на требованиях закона, отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке Участник долевого строительства обязан не менее чем за 7 (семь) дней уведомить об этом Застройщика. Денежные средства, причитающиеся Участнику долевого строительства вследствие одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора, направляются Застройщиком на счет Участника долевого строительства по указанным им реквизитам согласно п. 5.1.13 настоящего Договора.

7.5. Возврат денежных средств вследствие расторжения настоящего договора согласно п.7.4. Договора осуществляется в порядке и сроки, установленные законодательством Федеральным Законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" с учетом положений п.5.1.13 настоящего договора.

7.6. Расторжение настоящего договора по указанным выше основаниям не влечет за собой прекращение договоров на долевое участие в строительстве Дома с иными Участниками долевого строительства.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ЗАЩИТА ПРАВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

При этом из сумм платежей, осуществляемых Участником долевого строительства, Застройщик вправе, в первую очередь, начислять и удерживать (во внесудебном порядке) сумму неустойки, подлежащую уплате, а остальная часть засчитывается в оплату суммы долевого участия.

8.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи готового объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы внесенных Участником долевого строительства денежных средств на каждый день просрочки.

8.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта недвижимости Участнику долевого строительства по договору обеспечивается «Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд) создан Российской Федерацией в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков.

8.5. Обязательные отчисления (взносы) застройщиков вносятся на номинальный счет Фонда, владельцем которого является Фонд, не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора. Учет находящихся на номинальном счете денежных средств каждого застройщика обязан вести Фонд.

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.

8.6. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

Решение о выплате денежной компенсации или о завершении строительства дома принимается участниками долевого строительства самостоятельно на общем собрании, которое будет организовано конкурсным управляющим. Принятое решение направляется в Фонд, после чего Фонд реализует принятое решение.

Если общим собранием участников долевого строительства будет принято решение о получении денежного возмещения, то размер компенсации для гражданина будет равен общей площади по всем договорам участия в долевом строительстве в строящемся объекте, но не более 120 квадратных метров, умноженной на фактическую среднюю цену на первичном рынке в субъекте (она определяется по данным Росстата). Таким образом, покрываются риски всех покупателей стандартного жилья.

Если общим собранием участников долевого строительства будет принято решение о завершении строительства дома, то Фонд обеспечит завершение строительства объектов и контроль за использованием предоставленных Фондом средств на достройку.

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие:

- явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности;

- пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон;

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

9.3. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п.9.2., срок выполнения Стороной обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, любая Сторона вправе потребовать расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 7 (семи) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение договора.

9.6. Если другая Сторона заявит претензию по тому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торгово-промышленной палатой Российской Федерации.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

10.3. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением в получении, нарочно или заказным отправлением по адресу Стороны, указанным в разделе 11 настоящего договора, либо в случае изменения почтового адреса, по адресу, предоставленному в соответствии с п. 5.3.8, 10.2 настоящего договора.

Настоящим, Участник долевого строительства подтверждает что ознакомлен с проектной декларацией, размещенной на сайте www.sztn-ufa.ru и в Единой информационной системе жилищного строительства https://наш.дом.рф, и обязуется в течение действия настоящего договора ознакомляться с изменениями проектной декларации, размещаемыми на вышеуказанных сайтах.

10.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров (под переговорами понимаются как устные консультации, проводимы Сторонами, так и обмен письменными сообщениями) 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.

10.7. В случае недостижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров и претензионной процедуры, Стороны передают спор в Октябрьский районный суд г. Уфы Республики Башкортостан.

10.8. Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта недвижимости Участнику долевого строительства.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате стоимости Объекта недвижимости считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с п.4 настоящего договора и подписание сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта недвижимости.

10.9. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными, и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

10.10. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

10.11. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, 2 (два) 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.

10.12. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных, а именно на совершение любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК **Муниципальное унитарное предприятие «Служба заказчика и технического надзора» городского округа город Уфа Республики Башкортостан**

Юр.адрес: 450098, РБ, г. Уфа, ул. Российская, д. 157/2
Почтовый адрес: 450054, РБ, г. Уфа, ул. Российская, д. 157/2
Банковские реквизиты:
ИНН 0276066802, КПП 027601001
р/с 40702810106000035244, к/с 30101810300000000601
Отделение №8598 Сбербанка России, г.Уфа
БИК 048073601

И.о. директора

_____ А.Р. Бикбулатов
М.П.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА _____

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ года

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

«Административно-жилой комплекс на территории, ограниченной улицами Менделеева, Кувыкина, Бакалинской, в Кировском районе г.Уфы Жилой дом. Литер 7», 1 этап – Секции Г,Д; 2 этап – Секции Е,Ж; 3 этап- Секции И,И.1,К; 4 этап – Секции Л,М,5.Л; 5 этап – Секции 5.А, А.1; 6 этап – Секции А,Б,В», планировка объекта недвижимости включает 1149 квартир.

Отделка Объекта недвижимости включает: стяжку полов, простую штукатурку стен, потолки железобетонное перекрытие без отделки, входную металлическую дверь с дверным замком без устройства откосов (межкомнатные двери не устанавливаются), окна из ПВХ с двухкамерным стеклопакетом с установкой отлива, без установки подоконника, без устройства откосов, остекление лоджий, электроразводку, электросчетчик, счетчики горячей и холодной воды, унитаз, полотенцесушитель, систему отопления.

Основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:

1.	Вид, назначение	Здание, многоэтажный жилой дом
2.	Этажность	2-26
3.	Общая площадь	57 952,74 кв.м
4.	Материал наружных стен	Заполнения кирпич
5.	Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные/монолит
6.	Класс энергоэффективности	А
7.	Класс сейсмостойкости	7 баллов

Жилое помещение – Объект недвижимости №__

1. Техническая характеристика Объекта недвижимости:
Объект недвижимости расположена на ___ этаже, состоит из:

Жилая комната ___ кв.м.	Ванная комната + Сан. узел ____ кв.м.
Кухня ____ кв.м.	Лоджия ____ кв.м.
Коридор ____ кв.м.	

1.2. Общая проектная площадь объекта недвижимости: _____ кв.м.
1.3. Жилая проектная площадь объекта недвижимости: _____ кв.м.
1.4. Количество жилых комнат: ____

План объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией:

Застройщик: **Участник долевого строительства:**

_____Бикбулатов А.Р.
М.П.