

ДОГОВОР № //К
участия в долевом строительстве Жилого дома

город Уфа

«» января 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Служба заказчика СУ-10», в лице директора Шафикова Рината Газизовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации **ФИО**, года рождения, паспорт №, выдан 13.03.2012г. Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в Кировском районе города Уфы, код подразделения 020-004, зарегистрирован(а) по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, ул., д., корп., именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1.1. **Многоквартирный дом (Дом)** – многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и автопарковкой, расположенный по улице Кустарной в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Кировский р-н, ул.Кустарная, д.19, кадастровый номер земельного участка **02:55:010104:7**.

1.1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (**Квартира**) или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

План Квартиры в графической форме и подробная характеристика Квартиры содержатся в приложении № 1 к настоящему договору.

Подробная характеристика Многоквартирного дома содержится в Приложении № 2 к настоящему договору.

Характеристики Квартиры, которая подлежит передаче в собственность Участнику долевого строительства:

№ квартиры (строит.)	Кол-во комнат	Общая приведенная проектная площадь квартиры (с учетом коэффициентов балконов и/или лоджий), кв.м.	Общая проектная площадь жилого помещения (без учета коэффициентов балконов и/или лоджий)	Жилая проектная площадь, кв.м.	Этаж

Общая приведенная проектная площадь квартиры состоит из суммы общей проектной площади жилого помещения и площади лоджии и/или балкона с понижающими коэффициентами (для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3).

Указанные в таблице общая площадь квартиры и номер квартиры являются проектными (условными) и подлежат уточнению после изготовления предприятием по технической инвентаризации, учету и оценке объектов недвижимости технического паспорта на Дом.

1.1.3. **Застройщик** – юридическое лицо **Общество с ограниченной ответственностью «Служба заказчика СУ-10»** имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим договором и 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» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство (далее – «**Застройщик**»).

1.1.4. «**Участник долевого строительства**» - физическое или юридическое лицо, денежные средства которого привлекаются Застройщиком в соответствии с условиями настоящего договора для строительства Дома (далее - «**Участник долевого строительства**»).

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

3.1. Цена настоящего договора составляет 00,00 () рублей 00 копеек, и является произведением цены одного квадратного метра Квартиры, равной 000,00 (тысяч) рублей 00 копеек и общей приведенной площади Квартиры, равной () кв.м.

3.2. Стоимость Квартиры является фиксированной и не подлежит изменению в течение всего периода действия настоящего договора, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.3. настоящего договора. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.3. Расчеты, производимые в случае расхождения фактической площади Квартиры (площадь Квартиры по результатам обмеров органов технической инвентаризации) и проектной площади Квартиры (площадь Квартиры, указанная в п. 1.1.2. настоящего Договора):

3.3.1. В случае если фактическая площадь Квартиры превысит проектную площадь Квартиры на 1,0 кв. м. и более, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату. Доплате подлежит разница между проектной и фактической площадью Квартиры в полном объеме. Доплата производится исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. Доплата производится в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика.

3.3.2. В случае если фактическая площадь Квартиры превысит проектную площадь Квартиры менее чем 1,0 кв. м. доплата Участником долевого строительства Застройщику не производится.

3.3.3. В случае если проектная площадь Квартиры превысит фактическую площадь Квартиры на 1 кв. м. и более, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных денежных средств. Возврату подлежит разница между проектной и фактической площадью Квартиры в полном объеме. Возврат производится исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. Возврат производится по заявлению Участника долевого строительства в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения Застройщиком заявления.

3.3.4. В случае если проектная площадь Квартиры превысит фактическую площадь Квартиры менее чем на 1 кв. м., возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства не производится.

3.4. Денежная сумма в размере 00,00 () рублей 00 копеек, оплачивается Участником долевого строительства в безналичном порядке путем перечисления денежных средств Застройщику на расчетный счет, указанный в настоящем Договоре, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи в течение срока передачи объекта долевого строительства, но не ранее полной оплаты стоимости Квартиры с учетом п. 3.3. настоящего договора.

Срок передачи объекта долевого строительства: **после ввода Дома в эксплуатацию, но не позднее 31 марта 2022 года.**

Застройщик вправе не передавать Квартиру до момента полной оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры, согласно п. 3.1. и в случае необходимости п. 3.3 договора.

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

4.2. Застройщик имеет право:

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

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

4.2.3. Досрочно исполнить обязательства, в том числе по передаче Квартиры.

4.2.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 вышеуказанной статьи).

При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом 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 в соответствии с ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Квартиры в размерах и порядке, установленных настоящим Договором.

4.3.2. В течение 7 календарных дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома 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 до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4.3.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3.2.3. Замечания, предъявленные по истечении указанного срока, 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.

4.3.2.4. «Заключение о соответствии» на построенный дом, выданное уполномоченным органом - Инспекцией государственного строительного надзора Республики Башкортостан, является конечным документом, свидетельствующим о том, что Квартира полностью соответствует всем требованиям договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и является пригодной для использования.

4.3.2.5. Применительно к условиям пункта 4.3.2. настоящего договора, днем получения Уведомления является *день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его законному представителю*. Днем получения уведомления так же является десятый по счету день со дня отправки уведомления заказным письмом.

После подписания акта приема-передачи Квартиры (в том числе одностороннего), а также наступления условий, предусмотренных п. 4.2.4. настоящего договора, Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

4.3.3. После приемки квартиры по акту приема-передачи обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства. Регистрация права собственности производится за счет средств Участника долевого строительства.

4.3.4. До получения жилой площади по акту приема-передачи не вносить без письменного согласия Застройщика какие-либо изменения и усовершенствования в проектную планировку квартир, лестничных клеток, общих коридоров (в части изменения разводки отопления, водо- и электроразводок, квартирную разводку канализации, перепланировку помещений, установку электропотребителей, общей мощностью превышающей проектную).

Переустройство и перепланировка жилого помещения, влекущие его конструктивное изменение и влияющее на изменение его стоимости в случае реализации, до получения по акту приема-передачи производится только с письменного согласования с Застройщиком в соответствии с порядком, определенным действующим законодательством, при этом все расходы, связанные с согласованием и изменением проектной документации, в сумму настоящего договора не входят, и Участник долевого строительства несет их самостоятельно. При нарушении требований данного пункта Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.3.5. Уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством **только с письменного согласия Застройщика.**

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. Договор и (или) уступка прав требований 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.

5.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры 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 составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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.

5.3. 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.

6. Срок действия договора. Расторжение договора.

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

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

6.3. Расторжение договора возможно по обоюдному согласию сторон. В связи с отсутствием в Федеральном законе 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» в целом, и в статье 9 данного закона в частности, порядка расторжения и сроков возврата денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случае расторжения договора по обоюдному согласию сторон, настоящим договором предусматривается возврат участнику долевого строительства всех внесенных денежных средств, в течение 30 (тридцати) календарных дней после государственной регистрации договора долевого участия на предусмотренную настоящим договором квартиру с другим (новым) Участником долевого строительства, но не ранее перечисления новым Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика суммы, равной сумме подлежащей возврату.

7. Ответственность Сторон.

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

8. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств.

8.1. Залогом права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом, обеспечивается исполнение следующих обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство:

- возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и (или) договором;

- уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

8.2. Способ привлечения денежных средств участников долевого строительства:

- **исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд.**

9. Заключительные положения.

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

9.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга, путем направления сообщения по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или вручено лично под расписку. Все риски, связанные с получением или получением иным лицом, почтовой и иной корреспонденции, несет Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом, указанный пункт договора. Действия, совершенные по старым реквизитам, без уведомления об их изменении засчитываются в исполнение обязательств.

9.3. В рамках настоящего договора надлежащим уведомлением Сторон является направление почтовым отправлением заказного письма с уведомлением о вручении, либо нарочно. Стороны несут риски неполучения или получения иным лицом почтовой корреспонденции по адресу, указанному в п. 10 настоящего договора.

9.4. В период с момента заключения настоящего Договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему Договору Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных: Ф.И.О., паспортные данные, адрес места регистрации, дата рождения, почтовый адрес, номер телефона/факса, адрес электронной почты. Застройщик вправе производить обработку указанных персональных данных в целях исполнения настоящего Договора. Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

9.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимается только обмен письменными сообщениями. Досудебный порядок разрешения споров обязателен.

9.6. В случае не достижения в течение одного месяца согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны вправе передать спор в суд по месту нахождения объекта долевого строительства.

9.7. Настоящий Договор составлен, включая Приложения №1, №2, №3 в четырех экземплярах: один экземпляр для Участника долевого строительства, два экземпляра для Застройщика и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

10. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

ООО «Служба заказчика СУ-10»
450112, г. Уфа, ул. Путьейская, д. 6, корп. 1,
пом. № 7 в лит. А
Телефон/факс: 8(347)292-73-84
ОГРН 1140280061712
ИНН 0277139179 КПП 027701001
р/с 40702810306000026480
в Башкирском отделении №8598
ПАО Сбербанк
корр/сч 30101810300000000601
БИК 048073601

Директор

_____/Шафиков Р.Г./

Участник долевого строительства:

Гр. РФ ФИО, года рождения, паспорт №,
выдан г. Отделом УФМС России по
Республике Башкортостан в Кировском районе
города Уфы, код подразделения 020-004,
зарегистрирован(а) по адресу: Республика
Башкортостан, г.Уфа, ул.

План кв. № (этаж)

Застройщик:
Директор

Участник долевого строительства:

Технические характеристики объекта

«Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и автопарковкой, расположенный по улице Кустарной в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Кировский р-н, ул.Кустарная, д.19»

Объект:

1. Вид: многоэтажный жилой (дом);
2. Этажность: 23 этажей;
3. Общая площадь: 11060,6 кв. метров;
4. Материал наружных стен - из керамического кирпича толщиной 250 мм с утеплением, внутренние стены – из керамического кирпича толщиной 250 мм. Материал поэтажных перекрытий – монолитная железобетонная плита. Конструктивная схема здания - каркас монолитный с монолитными железобетонными перекрытиями.
5. Класс энергоэффективности - С (нормальный);
6. Сейсмостойкость – II;
7. Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация – есть,
8. Лифт – есть,
9. Мусоропровод – есть,
10. Домофон – есть,
11. Слаботочные сети – имеется, до щитка на этаже, без разводки по помещению.

Благоустройство квартир - черновая отделка:

Классификация помещения	Вид отделки
Стены	
Комнаты, коридор, кухня, ванная, санузел, лоджия	Без отделки
Полы	
Комнаты, коридор, кухня, ванная, санузел, лоджия	Плита без отделки
Потолок	
Комнаты, коридор, кухня, ванная, санузел, лоджия	Плита без отделки
Электротехнические и сантехнические приборы	
Электроснабжение	До квартирного щитка, без разводки электрических сетей по квартире
Водоснабжение	Стояки ХВС и ГВС, без подводки к местам установки санитарно-технических приборов
Канализация	Стояки, без подводки к местам установки санитарно-технических приборов
Счетчик электрический	Имеется
На всех расходных узлах счетчик расхода воды	Имеется
Плита электрическая	Нет
Кухонная мойка, раковина	Нет
Унитаз, ванная	Нет
Заполнение проемов	
Окна, лоджии	ПВХ, без установки подоконников
Дверь входная	Есть
Двери межкомнатные	Нет

Указанные отделочные работы входят в цену договора.

Застройщик:
Директор

Участник долевого строительства:

Приложение № 3
к договору № //К от «» января 2018 г.