

## ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № 00-1-20/С2

Республика Башкортостан, г. Уфа

«00» ААА 2020г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Самоцветы-Агат»**, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**» в лице директора Лосева Вячеслава Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **ААААА**, 00.00.0000 года рождения, пол – **АААА**, место рождения: **АААААА**, паспорт гражданина РФ: **00 00 000000**, код подразделения **000-000**, **выдан 00.00.0000 г. АААААААААА**, зарегистрированн**АА** по адресу: **ААААААААА**, СНИЛС **000-000-000-00**, ИНН **000000000000**, именуем**АА** в дальнейшем «**УЧАСТНИК** долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора.

**1.1.**В соответствии с условиями настоящего Договора, **УЧАСТНИК** долевого строительства участвует в долевом строительстве следующего объекта недвижимости:

Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект	Наименование объекта в соответствии с проектно-разрешительной документацией
<b>Квартал "Самоцветы" Дом «Агат»</b>	<b>Многоквартирный жилой дом литер 2 со встроенными помещениями по ул. Генерала Горбатова в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан</b>

строительство которого осуществляется на земельном участке общей площадью 3428 кв.м, с кадастровым номером 02:55:010834:650, по строительному адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Генерала Горбатова (далее – Жилой дом), обязуется в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, уплатить обусловленную Договором цену и после завершения строительства принять Объект долевого строительства, указанный в п. 1.5. настоящего Договора, а **ЗАСТРОЙЩИК** осуществляет строительство (создание) указанного Жилого дома путем проведения комплекса мероприятий по организационному, техническому, финансовому и правовому обеспечению строительства согласно проектной документации в предусмотренный настоящим Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц, и после завершения строительства Жилого дома и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию обязуется передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.5. настоящего Договора, **УЧАСТНИКУ** долевого строительства.

**1.2.ЗАСТРОЙЩИК** осуществляет строительство (создание) Жилого дома с привлечением средств участников долевого строительства на основании:

**1.2.1.**Права собственности **ЗАСТРОЙЩИКА** на земельный участок, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Генерала Горбатова, с кадастровым номером 02:55:010834:650, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан 26.06.2018г. за регистрационным номером 02:55:010834:650-02/101/2018-3.

**1.2.2.**Разрешения на строительство №02-RU03308000-1107Ж-2018, выданного 29.06.2018г., (корректировка от 27.02.2020г.) Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа Республика Башкортостан.

**1.2.3.**Проектной декларации № 02-001032 от 30.04.2019г., размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте **ЗАСТРОЙЩИКА** <http://agat-samoцветы.рф> и в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>.

\_\_\_\_\_ **ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_ **УЧАСТНИК** долевого строительства

**1.2.4.**Заклучения №15-12/583 от 20.05.2019г. о соответствии **ЗАСТРОЙЩИКА** и проектной декларации требованиям Федерального 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», выданного Государственным комитетом Республики Башкортостан по строительству и архитектуре.

**1.3.**При необходимости, указанная в п. 1.2. настоящего Договора документация, может уточняться, дополняться и/или продлеваться в ходе строительства Жилого дома, что не требует внесения соответствующих изменений в настоящий Договор при условии отсутствия существенного влияния этих уточнений и дополнений на объем прав и обязанностей Сторон настоящего Договора.

**1.4.ЗАСТРОЙЩИК** гарантирует, что Объект долевого строительства, указанный в п.1.5. настоящего Договора, на момент заключения настоящего Договора не принадлежит третьим лицам, не отчужден, не заложен, в споре, под запретом (арестом) не состоит. Кроме того, **ЗАСТРОЙЩИК** гарантирует, что им не заключено и не будет в период действия настоящего Договора заключено договоров (соглашений), предусматривающих право иных лиц на получение от **ЗАСТРОЙЩИКА** Объекта долевого строительства, указанного в п.1.5. настоящего Договора.

**1.5.**После получения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома при условии выполнения **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору, **ЗАСТРОЙЩИК** передает ему следующий Объект долевого строительства:

Наименование, назначение	Условный номер	Этаж, подъезд	Кол-во комнат	Проектная жилая площадь Объекта долевого строительства, кв.м	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м	Проектная площадь лоджии, кв.м	Общая проектная площадь Объекта долевого строительства и лоджии с понижающим коэффициентом(к=0,5), кв.м	Общая расчетная проектная площадь Объекта долевого строительства с площадью лоджии (к=1,0), кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9
квартира, жилое	<b>00</b>	<b>0</b> 1 подъезд	<b>0</b>	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>00</b>	<b>00</b>

(далее - Объект долевого строительства) и долю в общем имуществе Жилого дома в соответствии с проектной документацией и Проектной декларацией (далее – Доля в общем имуществе).

**1.6.** Техничко-экономические показатели Жилого дома приведены в Приложении №1 к настоящему Договору.

**1.7.** Ведомость отделки и инженерного оборудования Объекта долевого строительства приведена в Приложении №2 к настоящему Договору.

**1.8.** План расположения по отношению друг к другу помещений Объекта долевого строительства и План расположения Объекта долевого строительства на этаже по отношению к иным объектам долевого строительства приведены в Приложении №3 к настоящему Договору.

**1.9.**Строительство Жилого дома ведется **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора, передача **УЧАСТНИКУ** долевого строительства Объекта долевого строительства будет произведена в состоянии (качественные характеристики) определенном в Приложении №2 к настоящему Договору. Если в Приложении №2 к настоящему Договору какой-либо вид работ и/или оборудование не указан, то их выполнение и/или установка не производится.

\_\_\_\_\_ **ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_ **УЧАСТНИК** долевого строительства

**1.10.**Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома определен периодом времени - **2 квартал 2022г.** Сдача Жилого дома в эксплуатацию подтверждается получением соответствующего документа - «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию».

**1.11.**Срок передачи и принятия Объекта долевого строительства **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства определен периодом времени - **3 квартал 2022г.**

**1.12.** Стороны соглашаются, что в случае досрочного завершения строительства Жилого дома и получения «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», допускается досрочное исполнение **ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательства по передаче Объекта долевого строительства. В этом случае передача Объекта долевого строительства **ЗАСТРОЙЩИКОМ** и принятие его **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства производится на условиях, установленных настоящим Договором.

**1.13.УЧАСТНИК** долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Жилого дома, его местоположением с учетом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Жилого дома и Объекта долевого строительства, их основные характеристики, включая состав и описание общего имущества.

**1.14.**Правовым обоснованием заключения настоящего Договора являются:

▪Федеральный закон от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в редакции действующей в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 01.07.2018г. и привлекающих денежные средства участников долевого строительства без использования счетов-эскроу-далее – «Федеральный закон № 214-ФЗ»;

▪Федеральный закон от 29 июля 2017г. №218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

- Гражданский Кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Жилищный кодекс РФ;
- Градостроительный кодекс РФ;

**1.15.**Исполнение обязательств **ЗАСТРОЙЩИКА** перед **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства по настоящему Договору обеспечено:

-залогом земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора;

-обязательными отчислениями (взносами) **ЗАСТРОЙЩИКА** в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» ИНН 7704446429, КПП 770401001, адрес: РФ, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10.

**1.16.ЗАСТРОЙЩИК** подтверждает, что проектной документацией не предусмотрено создание объектов социальной инфраструктуры, несение затрат на их строительство, реконструкцию, на уплату процентов по целевым кредитам на их строительство и реконструкцию, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства.

**1.17. ЗАСТРОЙЩИК** вправе для строительства (создания) Жилого дома привлекать целевые банковские кредиты в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

## **2. Размер и условия оплаты.**

**2.1.**Цена настоящего Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, является договорной величиной - установленной соглашением Сторон и составляет **000000000 (AAAAAAAAAAAAAAAA) российских рублей 00 копеек, НДС не**

\_\_\_\_\_**ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_**УЧАСТНИК** долевого строительства

**облагается.** В Цену настоящего Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства, связанные с созданием Жилого дома и иные затраты, отнесенные Федеральным законом № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства.

**2.1.1.** На основании п. 2 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ (в редакции, действовавшей до вступления в силу изменений, предусмотренных Федеральным законом № 218-ФЗ и Федеральным законом № 175-ФЗ), применяемой в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 01.07.2018г., с учетом особенностей, установленных ст.8 Федерального закона № 175-ФЗ, Цена Договора включает в себя стоимость услуг **ЗАСТРОЙЩИКА** в размере 10 % (десять процентов) от Цены Договора, НДС не облагается в соответствии с п.23.1. пункта 3 статьи 149 НК РФ.

**2.1.2.** Денежные средства, уплаченные **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Жилого дома) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Жилого дома), а так же на целевое финансирование иных мероприятий, возврату **УЧАСТНИКУ** долевого строительства не подлежат, на что **УЧАСТНИК** долевого строительства настоящим дает свое согласие, образовавшаяся разница учитывается как увеличение стоимости услуг **ЗАСТРОЙЩИКА**. В случае если фактические затраты **ЗАСТРОЙЩИКА** на строительство (создание) Объекта долевого строительства составят сумму больше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Объекта долевого строительства с одновременным уменьшением стоимости услуг **ЗАСТРОЙЩИКА**.

При реализации условий настоящего пункта заключения Сторонами дополнительного соглашения не требуется, соглашение Сторон на это подтверждается подписями Сторон в настоящем Договоре.

**2.2.** Цена настоящего Договора оплачивается **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства за счет собственных средств в безналичной форме с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является **УЧАСТНИК** долевого строительства;

**2.2.1.** Перечисление суммы в размере **000000 (АААААААААА) российских рублей 00 копеек** в счет оплаты Цены настоящего Договора осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению **УЧАСТНИКА** долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке настоящего Договора и его предоставления в Банк, по следующим реквизитам:

ООО «Самоцветы-Агат»  
ИНН/КПП 0278941755/027801001  
р/с 40702810900250000289  
в ф-ле Банка ГПБ (АО) в г. Уфе  
БИК 048073928  
к/с 30101810300000000928.

**2.2.2.** В назначении платежа указываются реквизиты настоящего Договора.

Расходы, связанные с оплатой Цены настоящего Договора, оплачивает **УЧАСТНИК** долевого строительства за счет собственных средств в полном объеме.

**2.2.3.** В случае, если на момент государственной регистрации настоящего Договора или на дату обращения **ЗАСТРОЙЩИКА** в **Общество с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка»**, на номинальном счете будет отсутствовать сумма необходимая для оплаты первого платежа по настоящему Договору, то **УЧАСТНИК** долевого

\_\_\_\_\_  
**ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_  
**УЧАСТНИК** долевого строительства

строительства обязан произвести оплату **первого платежа по настоящему Договору** в течении 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

**2.3.** Обязательство по уплате Цены настоящего Договора считается исполненным **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства в момент зачисления денежных средств на расчетный счет **ЗАСТРОЙЩИКА** в полном объеме.

**2.4.** Цена настоящего Договора считается неизменной и не подлежит одностороннему пересмотру за исключением оснований, предусмотренных п.п.5.3, 6.3. настоящего Договора.

**2.5.** **УЧАСТНИК** долевого строительства не вправе осуществлять расчеты по настоящему Договору до момента государственной регистрации настоящего Договора.

**2.6.** Каждая из Сторон самостоятельно контролирует процесс государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав. **ЗАСТРОЙЩИК** оставляет за собой право в случае необходимости в течение 1 (Одного) рабочего дня следующего за днем получения уведомления о регистрации настоящего Договора уведомить **УЧАСТНИКА** долевого строительства об окончании государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав путем направления **УЧАСТНИКУ** долевого строительства SMS-сообщения или телефонограммы по номеру телефона, указанному в настоящем Договоре/или путем направления соответствующего сообщения на адрес электронной почты, указанный в настоящем Договоре/или путем направления письма с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу **УЧАСТНИКА** долевого строительства.

**2.7.** Денежные средства, поступающие на расчетный счет **ЗАСТРОЙЩИКА** в качестве уплаты Цены настоящего Договора, подлежат использованию **ЗАСТРОЙЩИКОМ** только в целях, установленных ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ. Путем подписания настоящего Договора **УЧАСТНИК** долевого строительства подтверждает, что ознакомлен со ст.18 Федерального закона №214-ФЗ и дает **ЗАСТРОЙЩИКУ** согласие на использование денежных средств в установленных целях в порядке, определяемом самим **ЗАСТРОЙЩИКОМ**.

### 3. Обязанности сторон.

#### 3.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязан:

**3.1.1.** Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства Жилого дома, в установленном действующим законодательством порядке получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и передать его в орган осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**3.1.2.** Использовать полученные от **УЧАСТНИКА** долевого строительства денежные средства по их целевому назначению. При этом порядок расходования денежных средств **ЗАСТРОЙЩИК** определяет самостоятельно.

**3.1.3.** Сообщать по требованию **УЧАСТНИКА** долевого строительства информацию о ходе строительства Жилого дома и предоставлять для ознакомления документы в порядке и объеме определенными действующим законодательством.

**3.1.4.** При условии выполнения **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства своих финансовых обязательств, в течение 3 (Трех) месяцев с момента получения «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» передать ему Объект долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные условиями настоящего Договора.

**3.1.5.** Не менее чем за месяц до наступления срока передачи и принятия Объекта долевого строительства, установленного п. 1.11. настоящего Договора, направить **УЧАСТНИКУ** долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства почтовому адресу или вручить **УЧАСТНИКУ** долевого строительства лично под расписку сообщение о

\_\_\_\_\_**ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_**УЧАСТНИК** долевого строительства

завершении строительства Жилого дома, о возможности и готовности Объекта долевого строительства к передаче и к принятию по акту приема-передачи, а также о последствиях бездействия **УЧАСТНИКА** долевого строительства, предусмотренных п.5.8. настоящего Договора.

**3.1.6.** Досрочная передача Объекта долевого строительства допускается по инициативе **ЗАСТРОЙЩИКА** при одновременном исполнении следующих условий:

-досрочном получении «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»;  
-при соблюдении **ЗАСТРОЙЩИКОМ** условий, установленных п.3.1.5. настоящего Договора.

**3.1.7. ЗАСТРОЙЩИК** не принимает на себя обязательств по чистовой уборке Объекта долевого строительства.

**3.2.УЧАСТНИК** долевого строительства обязан:

**3.2.1.**Своевременно, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором произвести уплату Цены настоящего Договора.

**3.2.2.**Принять от **ЗАСТРОЙЩИКА** по акту приема-передачи Объект долевого строительства, указанный в п.1.5. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения от **ЗАСТРОЙЩИКА** уведомления, в соответствии с п.3.1.5. настоящего Договора, либо в иной срок, указанный **ЗАСТРОЙЩИКОМ**.

**3.2.3.**Совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, а также, оплатить, связанные с этим расходы.

В случаях, когда это предусмотрено условиями настоящего Договора, самостоятельно и за свой счет совершить все необходимые действия для государственной регистрации залога прав требования по настоящему Договору, залога (ипотеки) Объекта долевого строительства.

После завершения строительства Жилого дома и получения Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, самостоятельно и за свой счет совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**3.2.4.** Самостоятельно нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (оплата коммунальных услуг, расходов на эксплуатацию, содержание и иные расходы) с момента подписания акта приема-передачи, либо составления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, в соответствии с положениями п.5.8. настоящего Договора.

Риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, риски причинения убытков в результате аварий, а также иные риски, связанные с Объектом долевого строительства, признаются перешедшими к **УЧАСТНИКУ** долевого строительства в полном объеме с момента подписания Сторонами акта приема-передачи, либо с момента составления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п.5.8. настоящего Договора.

**3.2.5.**Руководствуясь общими положениями Жилищного кодекса РФ принять участие в выборе способа управления Жилым домом в течении 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

До выбора способа управления Жилого дома **УЧАСТНИК** долевого строительства уполномочивает **ЗАСТРОЙЩИКА** заключить договор с управляющей компанией, имеющей соответствующую лицензию на осуществление таковой деятельности и которая может обеспечить соответствующий уровень обслуживания Жилого дома (критерии определяются **ЗАСТРОЙЩИКОМ** самостоятельно).

**3.2.6.** Не вмешиваться в хозяйственную деятельность **ЗАСТРОЙЩИКА**.

**3.2.7.** Осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. №170 и Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющейся неотъемлемой частью акта приема-передачи

\_\_\_\_\_ **ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_ **УЧАСТНИК** долевого строительства

Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**3.2.8.** Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями **ЗАСТРОЙЩИКА** при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

**3.2.9.** Заключая настоящий Договор **УЧАСТНИК** долевого строительства подтверждает, что ему известно содержание части 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, в соответствии с которой при государственной регистрации права собственности **УЧАСТНИКА** долевого строительства на Объект долевого строительства, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь Объекта долевого строительства будет указана без учета площади лоджий.

**3.2.10.** **УЧАСТНИК** долевого строительства обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах настоящего Договора.

#### **4. Уступка прав по Договору.**

**4.1.** Уступка **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства Цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового **УЧАСТНИКА** долевого строительства, в порядке установленном Гражданским кодексом РФ, но во всех случаях при условии получения письменного согласия **ЗАСТРОЙЩИКА**, а в случае, если для оплаты Цены настоящего Договора **УЧАСТНИК** долевого строительства использует кредитные средства – то при наличии письменного согласия Банка, выдавшего такие кредитные средства.

**4.2.** Уступка **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п.5.8. настоящего Договора.

**4.3.** Уступка, в т.ч. передача в залог, **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства права требования к **ЗАСТРОЙЩИКУ** получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами **УЧАСТНИКА** долевого строительства, а так же любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки прав требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

**4.4.** В случае намерения заключения **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства договора уступки права требования по настоящему Договору, последний обязан предоставить проект вышеуказанного договора уступки **ЗАСТРОЙЩИКУ**. При этом **ЗАСТРОЙЩИК** производит рассмотрение документов, представленных **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня их поступления.

**4.5.** Стороны признают, что личность **УЧАСТНИКА** долевого строительства имеет существенное значение для **ЗАСТРОЙЩИКА**.

**4.6.** Письменное согласие **ЗАСТРОЙЩИКА** на передачу прав и/или перевод долга осуществляется путем подписания уполномоченным должностным лицом **ЗАСТРОЙЩИКА** соответствующего документа и скреплением его печатью **ЗАСТРОЙЩИКА**. Предоставление согласия может производиться на возмездной основе в соответствии с внутренними документами **ЗАСТРОЙЩИКА**.

\_\_\_\_\_ **ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_ **УЧАСТНИК** долевого строительства

**4.7.УЧАСТНИК** долевого строительства обязан самостоятельно и за свой счет произвести регистрацию договора уступки права требования в органе регистрации прав.

**4.8.Новый УЧАСТНИК** долевого строительства в течение 3 (Трех) рабочих дней после государственной регистрации уступки прав по настоящему Договору обязуется передать **ЗАСТРОЙЩИКУ** один подлинный экземпляр договора уступки прав требований, зарегистрированный в органе регистрации прав, копию паспорта, а также сообщить номер своего контактного телефона, адрес электронной почты, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

## 5. Условия передачи Объекта долевого строительства.

**5.1.УЧАСТНИК** долевого строительства не имеет права требовать передачи ему **ЗАСТРОЙЩИКОМ** Объекта долевого строительства до получения «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» и до полного исполнения всех обязательств по настоящему Договору.

**5.2.**При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах между общей расчетной проектной площадью Объекта долевого строительства, определенной в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора, и фактической общей расчетной площадью Объекта долевого строительства определяемой по результатам обмеров, проведенных для его постановки на кадастровый учет, включающей в себя площади всех помещений Объекта долевого строительства, в том числе лоджии.

Фактическая общая расчетная площадь передаваемого Объекта долевого строительства, определенная по результатам обмеров для осуществления кадастрового учета, отражается в акте приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом **УЧАСТНИК** долевого строительства согласен с тем, что фактическая общая расчетная площадь может отличаться от общей расчетной проектной площади, указанной в настоящем Договоре.

**5.3.**При изменении площади Объекта долевого строительства (разница между общей расчетной проектной площадью Объекта долевого строительства и фактической общей расчетной площадью Объекта долевого строительства по результатам обмеров, проведенных для постановки его на кадастровый учет) Цена, указанная в п.2.1. настоящего Договора, может меняться не более чем на 10 (Десять) процентов. При этом регистрация права собственности **УЧАСТНИКА** долевого строительства на Объект долевого строительства в органе регистрации прав производится после расчетов Сторон с учетом фактической общей расчетной площади Объекта долевого строительства.

**5.3.1.**Если фактическая общая расчетная площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров, проведенных для постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности **УЧАСТНИКА** долевого строительства окажется менее той, что указана в п.1.5. настоящего Договора, **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется осуществить возврат **УЧАСТНИКУ** долевого строительства излишне уплаченных средств из расчета стоимости **00000 (АААААААААА) рублей 00 копеек** за 1 (Один) кв.м. площади, на основании письменного заявления **УЧАСТНИКА** долевого строительства в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** такого заявления.

**5.3.2.**Если фактическая общая расчетная площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров, проведенных для постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности **УЧАСТНИКА** долевого строительства окажется более той, что указана в п.1.5. настоящего Договора, **УЧАСТНИК** долевого строительства обязуется осуществить доплату **ЗАСТРОЙЩИКУ** из расчета стоимости **00000 (АААААААААА) рублей 00 копеек** за 1 (Один) кв.м. площади, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства соответствующего уведомления от **ЗАСТРОЙЩИКА** в порядке, установленном п. 10.5. настоящего Договора.

\_\_\_\_\_**ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_**УЧАСТНИК** долевого строительства

**5.3.3.** Доплата, указанная в п. 5.3.2. настоящего Договора производится **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**5.4.УЧАСТНИК** долевого строительства не имеет права на иные результаты своего участия в долевом строительстве Жилого дома, кроме права на приобретение в собственность Объекта долевого строительства и Доли в общем имуществе, указанных в п.1.5. настоящего Договора.

**5.5.** При возникновении права собственности на Объект долевого строительства **УЧАСТНИК** долевого строительства одновременно приобретает Долю в общем имуществе в Жилом доме. Право общей долевой собственности **УЧАСТНИКА** долевого строительства на общее имущество, введенного в эксплуатацию Объекта, возникает с учетом положений ст. ст. 36-39 Жилищного кодекса РФ.

**5.6.** По соглашению Сторон денежные средства и иные активы, оставшиеся в распоряжении **ЗАСТРОЙЩИКА** после завершения строительства Жилого дома, будут считаться премией (вознаграждением) **ЗАСТРОЙЩИКА** за оказанные им услуги и остаются в распоряжении **ЗАСТРОЙЩИКА**.

**5.7.ЗАСТРОЙЩИК** обязан передать **УЧАСТНИКУ** долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта долевого строительства **ЗАСТРОЙЩИК** передает **УЧАСТНИКУ** долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства, его соответствия условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям является «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию», выданное соответствующим органом, согласно действующего законодательства РФ.

**5.7.1.** При приемке Объекта долевого строительства **УЧАСТНИК** долевого строительства вправе до подписания акт приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от **ЗАСТРОЙЩИКА** составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям техническим регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а так же строки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания акта приема-передачи до исполнения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательств по устранению существенных недостатков, делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

После устранения перечисленных в акте о несоответствии дефектов и/или недоделок **УЧАСТНИК** обязан принять Объект долевого строительства в течении 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА**.

Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, принимается непригодность Объекта долевого строительства (квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется критериями, установленными «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47от 28.01.2006г., и иными законодательными актами.

В случае наличия спора между **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства и **ЗАСТРОЙЩИКОМ** по качеству Объекта долевого строительства по требованию **ЗАСТРОЙЩИКА** или **УЧАСТНИКА** долевого строительства может быть создана комиссия с участием **УЧАСТНИКА** долевого строительства, **ЗАСТРОЙЩИКА**, генподрядчика и Управляющей организации.

\_\_\_\_\_ **ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_ **УЧАСТНИК** долевого строительства

В случае составления Сторонами акта о несоответствии **УЧАСТНИК** долевого строительства обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки).

**УЧАСТНИК** долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в акте о несоответствии.

В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, **УЧАСТНИК** долевого строительства обязан подписать акт приема-передачи, при этом **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется устранить дефекты в срок не более 3 (трех) месяцев.

5.7.2. В случае неприятия **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства без мотивировочного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленным п.3.2.2. настоящего Договора, **ЗАСТРОЙЩИК** не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, вытекающей из гарантийных обязательств, указанных в 7.1.-7.2. настоящего Договора.

5.8. 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 п.5.7.1. настоящего Договора) **ЗАСТРОЙЩИК** по истечении 2 (двух) месяцев со дня установленного настоящим Договором срока передачи и принятия Объекта долевого строительства в соответствии с п.3.2.2. настоящего Договора вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства, при этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов), риски случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, признаются перешедшими к **УЧАСТНИКУ** долевого строительства с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в том случае, если **ЗАСТРОЙЩИК** обладает сведениями о получении **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства сообщения, согласно п.3.1.5. настоящего Договора и в порядке, установленном п.10.5. настоящего Договора.

5.9. **УЧАСТНИК** долевого строительства не вправе производить какие-либо работы по отделке и установке внутреннего оборудования в Объекте долевого строительства до подписания акта приема-передачи. **УЧАСТНИК** долевого строительства не вправе до регистрации права собственности на Объект долевого строительства в органе регистрации прав и без согласования в установленном Жилищным кодексом РФ порядке, изменять планировку Объекта долевого строительства (переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электроразводки, схемы газопроводов и установку газовых приборов и т.п.).

5.10. В случае если **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или произведены строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе произведена замена входной двери до момента подписания акта приема-передачи, **УЧАСТНИК** долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 7 (Семи) календарных дней с момента получения соответствующего требования **ЗАСТРОЙЩИКА** вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить **ЗАСТРОЙЩИКУ** штраф в размере 5 (Пяти) процентов от Цены, указанной в п. 2.1. настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, **ЗАСТРОЙЩИК** вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, **УЧАСТНИК** долевого строительства обязан возместить **ЗАСТРОЙЩИКУ** затраты/убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

\_\_\_\_\_ **ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_ **УЧАСТНИК** долевого строительства

**5.11.УЧАСТНИК** долевого строительства ознакомлен с тем, что Жилой дом строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Жилого дома (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Жилого дома внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную действующим законодательством. **УЧАСТНИК** долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Жилого дома в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

**5.12.ЗАСТРОЙЩИК** имеет право без согласия **УЧАСТНИКА** долевого строительства вносить незначительные изменения в проектную документацию, а также вносить незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации и/или в условиях настоящего Договора, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование которые не ухудшают качество Объекта долевого строительства, а также не делают его непригодным для использования. Данные изменения признаются Сторонами допустимыми, не нарушающими условия настоящего Договора и не влияющие на общие конструктивные и технические характеристики Жилого дома, изменение которых отражается и/или не отражается в проектной документации на Жилой дом. При этом заключения дополнительного соглашения не требуется.

**5.13. УЧАСТНИК** долевого строительства путем подписания настоящего Договора заверяет, что не заблуждается в отношении Цены настоящего Договора, существа настоящего Договора, его существенных условий, последствий неисполнения обязательств, а также последствий исполнения обязательств. Также **УЧАСТНИК** долевого строительства путем подписания настоящего Договора, подтверждает, что до подписания настоящего Договора ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией Жилого дома и получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию.

**5.14.** По окончании строительства Жилому дому и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ, которые будут указаны в акте приема-передачи Объекта долевого строительства или в одностороннем акте о передаче Объекта долевого строительства.

## **6. Ответственность сторон.**

**6.1.** В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа **УЧАСТНИК** долевого строительства уплачивает **ЗАСТРОЙЩИКУ** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**6.2.** Уплата пеней не освобождает **УЧАСТНИКА** долевого строительства от обязанностей надлежащего выполнения самого обязательства.

**6.3.** В случае если **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства допущена просрочка по оплате Цены настоящего Договора, при внесении единовременного платежа или первого взноса и/или текущих платежей сроком более 10 (Десяти) календарных дней, такая просрочка является существенным нарушением Договора. В этом случае Цена настоящего Договора, указанная в п. 2.1. может быть пересмотрена **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в одностороннем порядке в сторону увеличения Цены всего Договора, но не более чем на 10 (Десять) процентов. **ЗАСТРОЙЩИК** письменно уведомляет **УЧАСТНИКА** долевого строительства об изменении Цены Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней. Данное уведомление является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**6.4.** В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **УЧАСТНИКУ** долевого строительства Объекта долевого строительства, **ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_ **ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_ **УЧАСТНИК** долевого строительства

уплачивает **УЧАСТНИКУ** долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки. Если **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в двойном размере.

**6.5.** В соответствии с пунктом 2 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **УЧАСТНИКУ** долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения **УЧАСТНИКА** долевого строительства от подписания акта приема-передачи, **ЗАСТРОЙЩИК** освобождается от уплаты **УЧАСТНИКУ** долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** своих обязательств по настоящему Договору.

**6.6.** При невыполнении **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства обязательств, установленных п. 3.2.1., п. 5.3.2. настоящего Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства **ЗАСТРОЙЩИКА** по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом **ЗАСТРОЙЩИК** не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи **УЧАСТНИКУ** долевого строительства Объекта долевого строительства.

**6.7.** В случае невозможности по обоснованным причинам закончить строительство Жилого дома в установленный настоящим Договором срок передачи, **ЗАСТРОЙЩИК** не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения, установленного настоящим Договором срока, направляет **УЧАСТНИКУ** долевого строительства предложение в письменной форме, в порядке, предусмотренном п.п.3.1.5, настоящего Договора и с соблюдением п.10.5 настоящего Договора, о продлении срока окончания строительства. **УЧАСТНИК** долевого строительства в свою очередь должен предпринять все необходимые меры к заключению и подписанию дополнительного соглашения к настоящему Договору участия об изменении сроков, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения вышеуказанного уведомления.

**6.8.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. Стороны обязаны известить друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, подтверждая это определенными официальными документами, любые правоотношения Сторон при действии данных обстоятельств будет решаться в соответствии с действующим законодательством РФ.

**6.9.** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/ или их последствия.

**6.10.** В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, уведомляет о них противоположную сторону в течение 10 (Десять) календарных дней после наступления таковых обстоятельств.

## **7. Гарантии качества.**

**7.1.** Гарантийный срок для Жилого дома и Объекта долевого строительства, входящего в состав данного объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Жилого дома и Объекта долевого строительства, устанавливается в 5 (Пять) лет, с момента передачи Объекта долевого строительства **УЧАСТНИКУ** долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства.

\_\_\_\_\_ **ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_ **УЧАСТНИК** долевого строительства

**7.2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **УЧАСТНИКАМ** долевого строительства Жилого дома и Объектов долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи о передаче первого Объекта долевого строительства в составе Жилого дома.

**7.3.УЧАСТНИК** долевого строительства вправе предъявить **ЗАСТРОЙЩИКУ**, как организатору строительства, требования о безвозмездном устранении недостатков в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**7.4.** Гарантийные обязательства **ЗАСТРОЙЩИКА** прекращаются в случаях:

-проведения **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства работ по изменению фасада Жилого дома;

-проведения **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;

-ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.

**7.5.** В соответствии с пунктом 7 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ **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.

## **8.Срок действия и порядок расторжения Договора.**

**8.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

**8.2.** Не позднее 2 (Двух) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора **УЧАСТНИК** долевого строительства обязуется совершить одно из следующих действий:

1) предоставить **ЗАСТРОЙЩИКУ** нотариально оформленную доверенность на регистрацию настоящего Договора на имя представителя **ЗАСТРОЙЩИКА**, а также, предоставить оригиналы всех обязательных для этого документов, в том числе квитанцию, подтверждающую им оплату государственной пошлины;

2) совместно с **ЗАСТРОЙЩИКОМ**, лично или путем предоставления соответствующей доверенности и оригиналов всех обязательных документов третьему лицу, осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора.

Место, время и способ передачи настоящего Договора на государственную регистрацию определяется **ЗАСТРОЙЩИКОМ**. Стороны признают одним из способов такой передачи направление пакета документов через соответствующие автоматизированные системы с использованием квалифицированной электронной подписи.

\_\_\_\_\_ **ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_ **УЧАСТНИК** долевого строительства

**8.3.** В случае неисполнения **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства обязательств, связанных с государственной регистрацией настоящего Договора, указанных в п. 8.2 настоящего Договора в установленный срок, обязательства Сторон будут считаться прекращенными без составления, каких-либо дополнительных документов, а Стороны утратившими интерес к заключению настоящего Договора, и **ЗАСТРОЙЩИК** будет вправе подписать и зарегистрировать аналогичный договор на Объект долевого строительства, с любым третьим лицом.

**8.4.** Обязательства **ЗАСТРОЙЩИКА** считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п.5.8. настоящего Договора.

**8.5.** Обязательства **УЧАСТНИКА** долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п.2.1. настоящего Договора (с учетом окончательного взаимозачета в соответствии с п.5.3.2. настоящего Договора), исполнения иных финансовых обязательств по настоящему Договору, приемки Объекта долевого строительства с подписанием Сторонами соответствующего акта приема-передачи или составления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п.5.8. настоящего Договора.

**8.6.** Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут в равных частях с учетом норм, действующего законодательства РФ.

**8.7.** В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены настоящего Договора должна производиться **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, а также в случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены настоящего Договора должна производиться **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим Договором период, систематическое нарушение **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа **ЗАСТРОЙЩИКА** от исполнения настоящего Договора.

**8.8.** В случае наличия оснований для одностороннего отказа **ЗАСТРОЙЩИКА** от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п.8.7. настоящего Договора, **ЗАСТРОЙЩИК** вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме **УЧАСТНИКУ** долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу или вручено лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства такого требования и при наличии у **ЗАСТРОЙЩИКА** сведений о получении **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования согласно п. 10.5. настоящего Договора **ЗАСТРОЙЩИК** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п.8.10 настоящего Договора.

**8.9.** Расторжение настоящего Договора при одностороннем отказе от его исполнения одной из Сторон настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом, осуществляется в соответствии с законодательством РФ.

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

\_\_\_\_\_ **ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_ **УЧАСТНИК** долевого строительства

(согласно статье 9 Федерального закона №214-ФЗ). Моментом расторжения настоящего Договора считается момент получения адресатом уведомления о расторжении, в соответствии с п.10.5. настоящего Договора.

**8.11.** Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон. При этом срок и порядок возврата денежных средств осуществляется по соглашению сторон и без уплаты пеней, неустоек, процентов за пользование чужими денежными средствами, но не ранее 60 (Шестидесяти) календарных дней со дня расторжения настоящего Договора.

**8.12.** Стороны пришли к соглашению, что в отношении любых денежных обязательств Сторон по настоящему Договору проценты на сумму долга за период пользования денежными средствами в соответствии со ст.317.1 Гражданского кодекса РФ, не начисляются, за исключением случаев, прямо предусмотренных условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

## 9. Особые условия.

**9.1.ЗАСТРОЙЩИК** вправе удерживать Объект долевого строительства, подлежащий передаче **УЧАСТНИКУ** долевого строительства и не передавать его до момента исполнения **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства обязательств по полной оплате Цены настоящего Договора, согласно п.п. 2.1, 2.2, 5.3, 6.3, 10.1, и полной оплаты пеней, в случае несвоевременной оплаты в соответствии с п. 6.1. настоящего Договора.

**9.2.УЧАСТНИК** долевого строительства дает свое безусловное согласие (в случае необходимости) на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, и на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, тем самым подтверждая, что его право на общее имущество не будет распространяться на отмежеванные части земельного участка, а также на строения, расположенные на них, за исключением участка, относящегося непосредственно к Жилому дому, с прилегающей территорией, предназначенной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации Жилого дома.

Настоящее согласие **УЧАСТНИКА** долевого строительства признается Сторонами и является письменным согласием, выданными в соответствии с п.4, ст. 11.2 Земельного кодекса РФ. В случае уступки **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу согласие **УЧАСТНИКА** долевого строительства сохраняет силу, получение нового участника долевого строительства не требуется.

**УЧАСТНИК** долевого строительства дает свое согласие **ЗАСТРОЙЩИКУ** производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, залог в обеспечение обязательств **ЗАСТРОЙЩИКА** в соответствии со ст. 13-15 Федерального закона 214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый Жилой дом, в котором расположен Объект долевого строительства, указанный в п.1.5. настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый Жилой дом, в котором расположен Объект долевого строительства, указанный в п.1.5. настоящего Договора, не возникает в силу ст.13 Федерального закона 214-ФЗ. Залог прекращается с даты государственной регистрации права собственности **ЗАСТРОЙЩИКА** на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Жилой дом, о чем

\_\_\_\_\_ **ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_ **УЧАСТНИК** долевого строительства

**ЗАСТРОЙЩИК** при необходимости вправе подать соответствующее заявление в орган регистрации.

**УЧАСТНИК** долевого строительства признает и выражает свое согласие с тем, что залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый Жилой дом, в котором расположен Объект долевого строительства, указанный в п. 1.5. настоящего Договора, не возникает в силу ст.13 Федерального закона 214-ФЗ. **УЧАСТНИК** долевого строительства дает свое согласие **ЗАСТРОЙЩИКУ** на прекращение залога вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый Жилой дом, в котором расположен Объект долевого строительства, указанный в п. 1.5. настоящего Договора.

**УЧАСТНИК** долевого строительства дает согласие на **ЗАСТРОЙЩИКУ** на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый Жилой дом, в котором расположен Объект долевого строительства, указанный в п. 1.5. настоящего Договора.

**УЧАСТНИК** долевого строительства дает свое согласие **ЗАСТРОЙЩИКУ** на отчуждение вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый Жилой дом, в котором расположен Объект долевого строительства, указанный в п. 1.5. настоящего Договора.

Так же, в связи с возможным преобразованием земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, Цена Объекта долевого строительства остается неизменной (не подлежит ни уменьшению, ни увеличению).

Уступка **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия **УЧАСТНИКА** долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка и иных согласий **УЧАСТНИКА** долевого строительства, указанных в настоящем пункте Договора. В случае уступки **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу положения настоящего пункта распространяются на нового участника долевого строительства.

**9.3.УЧАСТНИК** долевого строительства дает свое безусловное согласие на установление на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, сервитута в пользу соответствующих эксплуатирующих организаций, необходимого для прокладки (строительства) и эксплуатации наружных инженерных сетей и считается надлежащим образом, уведомленным о его установлении.

**9.4.** Стороны выражают свое согласие с тем, что, если в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ **ЗАСТРОЙЩИК** обязан зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **ЗАСТРОЙЩИКА**, т.е. любого нотариуса городского округа город Уфа Республики Башкортостан, все расходы по оплате услуг нотариуса несет **УЧАСТНИК** долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены **ЗАСТРОЙЩИКОМ** из подлежащих возврату **УЧАСТНИКУ** долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. **УЧАСТНИК** долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

**9.5. УЧАСТНИК** долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка в обеспечение исполнения обязательств **ЗАСТРОЙЩИКА** перед кредитными организациями по целевым кредитам, выданным на строительство/окончание строительства Жилого дома.

## 10. Заключительные положения.

**10.1.** В рамках настоящего Договора Стороны пришли к соглашению, что **УЧАСТНИК** долевого строительства возмещает **ЗАСТРОЙЩИКУ** понесенные им на оплату коммунальных услуг и содержание Жилого дома расходы, расчет которых производит

\_\_\_\_\_ **ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_ **УЧАСТНИК** долевого строительства

управляющая организация осуществляющая обслуживание Жилого дома после ввода его в эксплуатацию, для чего **УЧАСТНИК** долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней после даты государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав перечисляет на счет **ЗАСТРОЙЩИКА** денежную сумму в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек. Указанная сумма после получения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** «Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию» зачисляется на лицевой счет **УЧАСТНИКА** долевого строительства, открытый управляющей организацией, осуществляющей обслуживание Жилого дома в полном объеме.

В случае, если расходы **ЗАСТРОЙЩИКА** на оплату коммунальных услуг и содержание Жилого дома окажутся меньше суммы внесенной **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства, остаток денежных средств остается на лицевом счете **УЧАСТНИКА** долевого строительства и сохраняется после выбора, согласно Жилищному кодексу РФ, способа управления Жилым домом.

В случае, если расходы **ЗАСТРОЙЩИКА** на оплату коммунальных услуг и содержание Жилого дома окажутся больше суммы внесенной **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства, **УЧАСТНИК** долевого строительства обязуется возместить недостающую сумму.

**10.2.** Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, зарегистрированы в установленном порядке в органе регистрации прав, подписаны обеими Сторонами и оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

**10.3.** Наименование 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.

**10.4.** Споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора, будут разрешаться в соответствии с действующим законодательством РФ. **УЧАСТНИК** долевого строительства вправе предъявить претензию **ЗАСТРОЙЩИКУ**, при этом срок ответа на претензию будет составлять 30 (Тридцать) календарных дней с момента ее получения. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение в суд, по месту регистрации **ЗАСТРОЙЩИКА**, либо если **УЧАСТНИК** долевого строительства является юридическим лицом, то спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Республики Башкортостан.

**10.5.** В случае изменения реквизитов, Сторона, у которой произошли изменения, в том числе смена места жительства, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую Сторону по настоящему Договору. В случае неисполнения данного требования, виновная Сторона несет на себе риск последствий неполучения любой корреспонденции, направленной добросовестной Стороной. Сторонами признается отправка корреспонденции надлежащей, если она направлена по адресу, отраженному в настоящем Договоре заказным письмом с уведомлением с описью вложения, либо путем отправки телеграммы. **ЗАСТРОЙЩИК** не обязан осуществлять поиск **УЧАСТНИКА** долевого строительства при смене последним места жительства.

Корреспонденция считается полученной надлежащим образом в день ее доставки, даже если адресат по этому адресу не находится или не проживает, в следующих случаях:

- адресат отказался от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или отправителем;
- несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
- корреспонденция не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
- корреспонденция вручена уполномоченному лицу или представителю адресата;
- имеются доказательства вручения корреспонденции нарочно под расписку или с подписанным уведомлением.

\_\_\_\_\_  
**ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_  
**УЧАСТНИК** долевого строительства

Уведомление также считается врученным в случаях его личного получения под расписку.

**10.6.** В целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ **УЧАСТНИК** долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает **ЗАСТРОЙЩИКУ**, выступающему одновременно оператором по обработке персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (гражданство, фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, паспортные данные, адрес прописки, семейное положение, номер телефона и др.), их передачу третьей стороне, в том числе государственным органам, Обществу с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» и иным организациям обеспечивающим электронный документооборот в целях исполнения и государственной регистрации настоящего Договора, без передачи в сеть общего пользования Интернет. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора и в течение пятилетнего гарантийного срока на Объект долевого строительства. **УЧАСТНИК** долевого строительства также дает согласие на рассылку ему по сети мобильной связи текстовых сообщений, в том числе SMS-сообщений, телефонограмм по номеру телефона, указанному в настоящем Договоре, а также сообщений, направляемых на электронный адрес **УЧАСТНИКА** долевого строительства. Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется на основании заявления, но не ранее даты прекращения настоящего Договора/даты исполнения обязательств, в соответствии с настоящим Договором. При этом **ЗАСТРОЙЩИК** обязан прекратить их обработку или обеспечить прекращение такой обработки (если обработка персональных данных осуществляется другим лицом, действующим по поручению **ЗАСТРОЙЩИКА**) в порядке и в срок, установленный Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

**10.7.ЗАСТРОЙЩИК** осуществляет идентификацию физических лиц (их представителей, выгодоприобретателей) и юридических лиц (их представителей, бенефициарных владельцев), а также иных лиц, не участвующих в сделке при уплате ими денежных средств, в соответствии с требованиями № 115-ФЗ от 07.08.2001г. «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

**10.8. УЧАСТНИК** долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к настоящему Договору перед подписанием им внимательно прочитаны и ему понятны. **УЧАСТНИК** долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий устранены до подписания настоящего Договора.

**10.9.** Настоящий Договор подписан с учетом Приложения №1 – Техничко-экономические показатели Жилого дома, Приложения №2 - Ведомость отделки и инженерного оборудования Объекта долевого строительства, Приложения №3 - План расположения по отношению к друг другу помещений Объекта долевого строительства и План расположения Объекта долевого строительства на этаже по отношению к иным объектам долевого строительства.

**10.10.** Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для Сторон, один экземпляр для органа регистрации прав.

## 11. Реквизиты сторон

**ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Самоцветы-Агат»**

Юридический адрес: 450006, г. Уфа, ул. Краснодонская, д.5, офис 1.

Почтовый адрес: 450080, г. Уфа, а/я 171.

Телефон/факс: (347) 2862374.

\_\_\_\_\_ **ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_ **УЧАСТНИК** долевого строительства

Электронная почта: [agat-samocvety@mail.ru](mailto:agat-samocvety@mail.ru).

ИНН/КПП 0278941755/027801001, р/с 40702810900250000289,

к/счет 30101810300000000928 в ф-ле Банка ГПБ (АО) в г. Уфе. БИК 048073928

Директор

В.Г. Лосев

**УЧАСТНИК** долевого строительства: **AAAAA**, **00.00.0000** года рождения, пол – **AAAA**, место рождения: **AAAAAA**, паспорт гражданина РФ: **00 00 000000**, код подразделения **000-000**, выдан **00.00.0000** г. **AAAAAAAAAA**, зарегистрированн**AA** по адресу: **AAAAAAAAAA**, СНИЛС **000-000-000-00**, ИНН **000000000000**.

Адрес для уведомлений: **AAAAAAAAAAAAA**

Телефон для направления SMS-сообщений и телефонограмм: **+7 (000) 000 00 00**

Адрес электронной почты для направления сообщений и уведомлений: **AAAAA@AAAAA**

---

*ФИО полностью, подпись*

\_\_\_\_\_ **ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_ **УЧАСТНИК** долевого строительства