

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ -РП**  
**участия в долевом строительстве Жилого дома**

город Уфа

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТ-Девелопер»**, в лице \_\_\_\_\_, действующей на основании доверенности, зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, удостоверенной \_\_\_\_\_ нотариусом города Уфы Республики Башкортостан, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и **Гр. РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения.**

1.1.1. Застройщик – юридическое лицо **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТ-Девелопер»** осуществляющее строительство Дома, по указанному в п. 1.1.3 настоящего договора, адресу.

1.1.2. Участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по настоящему договору финансирование долевого строительства Объекта строительства (квартиры) за счет собственных средств.

1.1.3. Объект долевого строительства (**Квартира**) – жилое помещение в жилом доме № 4 на территории, ограниченной улицами Уфимское шоссе, Сипайловской, Ватутина, Рудольфа Нуреева в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее по тексту – Дом), на земельном участке с кадастровым номером 02:55:020631:1795, принадлежащем Застройщику на праве аренды по договору аренды земельного участка № 305-18 от 31.05.2018 года, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию и который имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строительный)	Кол-во комнат	Общая проектная площадь квартиры, кв.м.	Жилая проектная площадь квартиры, кв.м.	Этаж	Номер дома (строительный)	Секция

Количество и площади комнат:

- жилая комната – \_\_\_\_\_ кв.м.,

Помещения вспомогательного использования:

- прихожая – \_\_\_\_\_ кв.м.,

- кухня - \_\_\_\_\_ кв.м.,

- совмещенный санузел – \_\_\_\_\_ кв.м.,

Лоджия (с коэффициентом 0,5) – \_\_\_\_\_ кв.м

1.1.4. Проектная декларация – документ, включающий в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и определяющий объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в таком документе и размещенный в сети «Интернет» на сайте Застройщика [www.nkrespublika.ru](http://www.nkrespublika.ru). Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

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

Общая проектная площадь и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после изготовления предприятием по технической инвентаризации, учету и оценке объектов недвижимости технического паспорта (технического описания) на Дом.

1.1.6. Общая фактическая площадь Квартиры - общая площадь Квартиры, указанная в техническом паспорте (техническом описании) на Дом, изготовленном предприятием по технической инвентаризации, учету и оценке объектов недвижимости по заказу Застройщика и в акте приема-передачи Квартиры, состоящая из суммы площадей всех ее помещений в том числе: жилых комнат, коридоров, кухонь, санузлов и прочих помещений вспомогательного использования, а также площади лоджий, включаемых в фактическую площадь квартиры с понижающим коэффициентом 0,5 и балконов включаемых в фактическую площадь квартиры с понижающим коэффициентом 0,3.

1.1.7. Общая площадь жилого помещения – площадь, указанная в техническом паспорте (техническом описании) на Дом, изготовленном предприятием по технической инвентаризации, учету и оценке объектов недвижимости по заказу Застройщика и в акте приема-передачи Квартиры, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, за исключением балконов и/или лоджий и применяемая для постановки квартиры на кадастровый учет.

## 2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать предусмотренную п.1.1.3 договора Квартиру Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру в установленные договором сроки.

## 3. Порядок расчетов между Сторонами.

3.1. Стоимость Квартиры по настоящему договору составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) и рассчитывается исходя из стоимости одного квадратного метра, равной \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) и общей проектной площади Квартиры \_\_\_\_\_ кв.м.

Стоимость одного квадратного метра Квартиры, является фиксированной и не подлежит изменению в течение всего периода действия настоящего договора. По окончании строительства Стоимость Квартиры подлежит перерасчету только в случаях, предусмотренных пунктом 3.3. настоящего договора. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.2. Денежная сумма в размере: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в безналичном порядке в течение 3 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

3.3. Перерасчет стоимости Квартиры производится Застройщиком в следующих случаях:

3.3.1. В случае если общая фактическая площадь Квартиры превысит общую проектную площадь Квартиры на 1,0 кв. м. и более, Участник долевого строительства во всех случаях обязуется осуществить доплату разницы между общей фактической площадью Квартиры и общей проектной площадью Квартиры исходя из установленной договором фиксированной стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан произвести доплату стоимости Квартиры в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения им уведомления Застройщика.

В случае превышения общей фактической площади Квартиры над общей проектной площадью, указанной в договоре менее чем 1,0 кв. м., доплата Участником долевого строительства Застройщику не производится.

3.3.2. В случае если общая проектная площадь Квартиры превысит общую фактическую площадь Квартиры на 1,0 кв. м. и более, Застройщик во всех случаях обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства исходя из установленной договором фиксированной стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

Возврат производится по заявлению Участника долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Застройщиком заявления.

В случае если общая проектная площадь Квартиры превысит общую фактическую площадь Квартиры менее чем на 1,0 кв. м., возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства не производится.

## 4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. Уведомить участника долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче по почте заказным письмом с описью вложения и почтовым уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, при условии оплаты Участником долевого строительства полной стоимости Квартиры с учетом п. 3.3. настоящего договора, по Акту приема-передачи в течение следующего срока передачи:

Началом срока передачи Квартиры является: 2 квартал 2022 года.

Окончанием срока передачи Квартиры является: 31 декабря 2023 года.

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

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

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

4.2. Застройщик имеет право:

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

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

4.2.3. В случае если, Участник долевого строительства не принял Квартиру в установленный п.4.3.2 Договора срок, Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока приемки, установленного п.4.3.2 Договора,

вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. Обязательства Застройщика считаются исполненными в полном объеме в момент подписания Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Застройщик передает ключи от входной двери Квартиры на хранение управляющей организации в день составления одностороннего акта на условиях отсутствия права доступа в Квартиру.

При этом риск случайной или умышленной гибели Квартиры, а также ответственность за сохранность выполненных работ, установленных приборов и конструкций признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Кроме того, со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры, к Участнику долевого строительства переходит обязанность самостоятельно нести все расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории).

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

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

4.3.2. В течение 7 рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры (в том числе при досрочной передаче Квартиры Застройщиком) приступить к принятию Квартиры.

4.3.2.1. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки Квартиры только в случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, при предоставлении Застройщику обоснованных замечаний в письменном виде. После устранения указанных недостатков Участник долевого строительства обязуется принять квартиру по акту в течение 3 календарных дней.

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

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

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

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

Стороны договорились, что, в связи с тем, что такие недостатки не являются существенными, не делают Квартиру непригодной к использованию, и являются устранимыми без несоразмерных финансовых затрат и времени, они не могут учитываться при оценке соответствия Квартиры условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и не могут являться основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи.

В случае выявления недостатков, не относящихся к существенным, Участник долевого строительства направляет Застройщику письменное требование с указанием выявленных недостатков (дефектов).

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

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

После устранения недостатков Застройщик составляет и направляет Участнику долевого строительства Акт об устранении недостатков. Участник долевого строительства обязан подписать Акт об устранении недостатков в течение 3 (трех) дней или передать в этот срок Застройщику мотивированный отказ от его подписания. В случае, если в указанный срок Участник долевого строительства не подпишет Акт об устранении недостатков, либо не передаст в этот срок Застройщику мотивированный отказ от его подписания, Застройщик вправе подписать Акт об устранении недостатков в одностороннем порядке.

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

4.3.2.2. В случае если Участником долевого строительства не предъявлены какие-либо обоснованные замечания по недостаткам, которые делают Квартиру непригодной для использования, в порядке и в сроки, установленные пунктами 4.3.2., 4.3.2.1 договора, Застройщик вправе составить акт приема-передачи квартиры в одностороннем порядке, с момента составления которого обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются исполненными.

4.3.2.3. Замечания, предъявленные по истечении срока, указанного в п. 4.3.2, 4.3.2.1. настоящего договора, 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.

4.3.3. С даты подписания акта приема-передачи Квартиры (в том числе одностороннего), Участник долевого строительства обязан самостоятельно нести 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.

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

4.3.5. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство вышеуказанных работ, перепланировка или переоборудование квартиры до получения Квартиры по акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязан за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика привести Квартиру в первоначальное состояние.

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

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

4.4.1. После получения Квартиры по акту приема-передачи (в том числе одностороннего) производить в Квартире строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери.

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

4.4.2. Уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ. В соответствии со ст. 391 Гражданского кодекса РФ в случае уступки права требования по договору одновременно с переводом долга с первоначального на нового участника долевого строительства согласие Застройщика обязательно.

Уступка прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Уступка прав требований (договор цессии) по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося многоквартирного дома.

Участник долевого строительства, уступающий права по Договору, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшемся переходе прав по договору участия в долевом строительстве с указанием всех реквизитов нового участника долевого строительства (паспортные данные, почтовый адрес, контактный телефон и т.п.). В случае, если в уведомлении не указаны или неверно указаны реквизиты нового участника долевого строительства, сообщения от Застройщика (заявления, уведомления, обращения и т.п.) будут считаться доставленными и в тех случаях, если они поступили лицу, которому они направлены (адресату), но по обстоятельствам, не зависящим от Застройщика, не были ему вручены или адресат не ознакомился с ними.

Если Застройщик не был уведомлен в письменной форме первоначальным участником долевого строительства о состоявшемся переходе прав участника долевого строительства к другому лицу, новый участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшемся переходе прав по договору участия в долевом строительстве с указанием всех своих реквизитов (паспортные данные, почтовый адрес, контактный телефон и т.п.) и несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий. Обязательство Застройщика прекращается его исполнением первоначальному участнику долевого строительства, произведенным до получения уведомления о переходе права к другому лицу.

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

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

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи (скрытые недостатки), должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в месячный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

5.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такой Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее 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, либо вследствие производства работ, для выполнения которых требуется допуск в соответствии с законодательством, лицами, не имеющими такого допуска, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.3. Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства Дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие Дома требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка,

разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. С учетом этого стороны соглашаются с тем, что разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является необходимым и достаточным свидетельством надлежащего качества Дома, завершеного строительством.

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

Передача указанного имущества по акту приема-передачи не производится.

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

В отношении указанных нежилых помещений право общей долевой собственности у собственников помещений в Доме не возникает. Участник долевого строительства, не заключивший отдельный договор участия в долевом строительстве в отношении объекта долевого строительства - машино-места или кладового помещения, не вправе претендовать на приобретение указанных объектов в общую долевую собственность, как часть общего имущества многоквартирного дома.

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

Участник долевого строительства с указанной информацией ознакомлен и согласен.

## **6. Ответственность Сторон.**

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

6.2. В случае необоснованного отказа от исполнения договора участником долевого строительства, а также при неисполнении (ненадлежащем исполнении) Участником долевого строительства своих обязательств по договору, он обязан уплатить Застройщику неустойки (штрафы, пени), предусмотренные действующим законодательством, а также возместить Застройщику причиненные убытки сверх неустойки.

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

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

7.1. Залогом права аренды земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, в составе которого будут находиться Квартиры, и строящегося на этом земельном участке многоквартирного дома, 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 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 Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

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

8.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов

государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

## **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 в течение 10 дней извещать друг друга, путем направления сообщения по почте заказным письмом с почтовым уведомлением о вручении или вручения лично под расписку. Все риски, связанные с неполучением или получением иным лицом, почтовой и иной корреспонденции, несет Сторона, не уведомившая другую сторону об изменении платежных, почтовых и других реквизитов в установленном договором порядке. Действия Стороны, совершенные по указанным в договоре реквизитам, при отсутствии надлежащего уведомления другой стороны об их изменении, считаются как надлежаще исполненные.

9.3. В рамках настоящего договора надлежащим уведомлением Сторон является направление почтовым отправлением заказного письма с уведомлением о вручении, либо вручение лично под расписку.

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

9.6. Участник долевого строительства даёт согласие на безвозмездную передачу муниципальному образованию объектов инженерно-технической инфраструктуры, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного жилого дома, предусмотренных проектной документацией.

9.7. Участник долевого строительства подтверждает, что:

До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;
- о способах обеспечения исполнения обязательств по Договору;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства многоквартирного жилого дома;
- о возникновении имущественных прав на Квартиру в соответствии с настоящим Договором;
- о моменте возникновения права собственности Участника на Квартиру.

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

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

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

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

9.9. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, а также путем направления письменных претензий. Претензионный порядок разрешения споров обязателен.

9.10. Все споры по настоящему договору разрешаются в соответствии с подсудностью, определяемой в соответствии с гражданским процессуальным законодательством. Если согласие по спору не достигнуто в течение одного месяца с момента получения претензии стороны вправе передать спор в т.ч. в Советский районный суд г. Уфы, если Участником долевого строительства не осуществлен выбор подсудности в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

9.11. Настоящий Договор составлен в четырех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 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.

Приложение №1 – планировка квартиры.

Приложение № 2 – технические характеристики квартиры и дома.

## 10. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «СТ-Девелопер»**  
Юридический адрес: 450097, г. Уфа, бульвар  
Х. Давлетшиной, 11А офис 305А  
р/с 40702810406000026513  
Башкирское отделение №8598 ПАО Сбербанк  
БИК 048073601  
к/с 30101810300000000601  
ОГРН 1110280060131  
ИНН 0278184167, КПП 027801001

---

Участник долевого строительства:

**Гр. РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ года рождения,  
паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.г.  
\_\_\_\_\_,  
код подразделения: \_\_\_\_\_,  
зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_,  
ИНН \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_

---

Планировка квартиры № \_\_\_\_\_ в жилом доме № 4 на территории, ограниченной улицами Уфимское шоссе,  
Сипайловской, Ватутина, Рудольфа Нуреева в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики  
Башкортостан

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «СТ-Девелопер»**  
Юридический адрес: 450097, г. Уфа, бульвар  
Х. Давлетшиной, 11А офис 305А  
р/с 40702810406000026513  
Башкирское отделение №8598 ПАО Сбербанк  
БИК 048073601  
к/с 30101810300000000601  
ОГРН 1110280060131  
ИНН 0278184167, КПП 027801001

---

**Участник долевого строительства:**

Гр. РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ года  
рождения, паспорт \_\_\_\_\_, выдан  
\_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.Г. \_\_\_\_\_,  
код подразделения: \_\_\_\_\_,  
зарегистрированный(ая) по адресу:  
\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_

---

## Технические характеристики

квартиры № \_\_ и жилого дома № 4 на территории, ограниченной улицами Уфимское шоссе, Сипайловской, Ватутина, Рудольфа Нуреева в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан

1. Жилой дом состоящий из 27 этажей, в том числе 1 (один) подземный этаж.
2. Общая площадь дома 17 391,6 кв.м.
3. Материал наружных стен – кирпич, керамический блок, стены подземной части здания - монолитные железобетонные;
4. Материал поэтажных перекрытий – монолитная железобетонная плита;
5. Класс энергоэффективности – «С» (повышенный);
6. Класс сейсмостойкости – не сейсмостойкий, дом располагается в асейсмическом районе.
7. Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация – есть;
8. Лифт – есть;
9. Мусоропровод – нет;
10. Слаботочные сети: домофон – есть, телевидение, интернет (внутриподъездная разводка);

## Благоустройство квартир - черновая отделка:

Классификация помещения	Вид отделки
<b>Стены</b>	
Комнаты, коридор, кухня, ванная, санузел	Простая штукатурка
Лоджия	Без отделки
<b>Полы</b>	
Комнаты, коридор, кухня, ванная, санузел	цементная стяжка
Лоджия	Без отделки
<b>Потолок</b>	
Комнаты, коридор, кухня, ванная, санузел	Плита без отделки
Лоджия	Плита без отделки
<b>Откосы</b>	
Комнаты, коридор, кухня, лоджия	Без отделки
<b>Электротехнические и сантехнические приборы</b>	
Во всех помещениях, кроме лоджии	Розетки, выключатели, патроны под лампочки устанавливаются согласно проектной документации
Счетчик электрический	Есть
Счетчик расхода воды	Есть
Плита электрическая	Нет
Кухонная мойка, раковина	Нет
Унитаз	Нет
Ванна	Нет
<b>Заполнение проемов</b>	
Окна	Оконные рамы – профиль ПВХ, без установки подоконников, без отделки оконных откосов
Лоджии	Остеклённые, профиль ПВХ.
Дверь входная	Металлическая
Двери межкомнатные	Нет

Указанные отделочные работы входят в цену договора

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик «СТ-Девелопер»**  
Юридический адрес: 450097, г. Уфа, бульвар  
Х. Давлетшиной, 11А офис 305А  
р/с 40702810406000026513  
Башкирское отделение №8598 ПАО Сбербанк  
БИК 048073601  
к/с 30101810300000000601  
ОГРН 1110280060131  
ИНН 0278184167, КПП 027801001

**Участник долевого строительства:**

**Гр. РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ года рождения,  
паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.г.  
\_\_\_\_\_  
код подразделения: \_\_\_\_\_,  
зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_,  
ИНН \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_