

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве жилья

Городской округ город Уфа
Республика Башкортостан

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Башнафтатранс» (далее - ООО «СЗ «Башнафтатранс»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Тюрина Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ка) _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Дом – строящийся многоквартирный дом: «Многоквартирный жилой дом (литер 3) в квартале, ограниченном улицами Кузнецовский Затон, Пугачева, рекой Уфа в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, на земельном участке общей площадью 7209 кв.м. с кадастровым номером 02:55:011108:299, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 13 февраля 2018 года №б/н, номер государственной регистрации 02:55:011108:299-02/101/2018-5.

1.1.2. Квартира – объект долевого строительства, часть Дома, жилое помещение, которое будет находиться в Доме и иметь характеристики, указанные в Приложении №1 к настоящему Договору, и которое по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства:

Секция	Строительный № жилого помещения	Общая проектная площадь квартиры с учетом площади балконов и лоджий, кв.м.	Количество комнат	Этаж расположения

Общая проектная площадь Квартиры состоит из суммы площади жилых комнат, площади помещений вспомогательного использования, а также площади лоджий и/или балконов, включаемой в общую площадь с приведенным коэффициентом 0,5 (лоджии) и 0,3 (балконы). Расположение Квартиры указано на фрагменте поэтажного плана создаваемого Дома согласно проектной документации на него, который прилагается к настоящему договору (Приложение № 2) и является неотъемлемой его частью.

Инвестиционная стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры составляет _____, рублей (_____), является фиксированной и изменению не подлежит.

Общая проектная площадь и номер Квартиры подлежат уточнению после изготовления кадастровым инженером/организацией технического плана/кадастрового паспорта на Дом.

В целях настоящего пункта под общей проектной площадью квартиры понимается приведенная общая площадь квартиры с учетом площади балконов и лоджий, рассчитанных с применением коэффициентов согласно Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 ноября 2016 г. №854/пр.

1.1.3. Застройщик - юридическое лицо ООО «СЗ «Башнафтатранс», осуществляющее строительство Дома по указанному в п.1.1.1. адресу на основании разрешения на строительство №02-RU03308000-928Ж-2018 от 07.03.2018 г., выданного отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

1.1.4. Участник(ки) долевого строительства - _____ .19 г.р., паспорт серии _____ № _____, выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в _____ .20 г., зарегистрирован(а): Россия, Республика Башкортостан, _____, г. _____, ул. _____, д. _____, кв. _____. Размер доли в праве требования - 100%.

2. Юридические основания к заключению Договора.

2.1. При заключении договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;

- Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон о долевом строительстве).

- Федеральный закон от 29.07.2017 N 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" (далее- Федеральный закон о компенсационном фонде).

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора допуски, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Застройщик гарантирует, что:

- проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы, органы по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации;

- Квартира, указанная в пункте 1.1.2, не является предметом договора участия в долевом строительстве с третьими лицами.

2.4. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обеспечивается:

- залогом земельного участка, на котором осуществляется строительство жилого дома и залогом строящегося многоквартирного дома.

- обязательной уплатой отчислений (взносов) в компенсационный фонд, в размере и порядке, предусмотренном Федеральным законом о долевом строительстве и Федеральным законом о компенсационном фонде.

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему договору одна сторона (Застройщик) - обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующую Квартиру в этом Доме Участнику долевого строительства, а другая сторона (Участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную Договором цену и по окончании строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома принять в собственность определенной в договоре доли (части) построенного Дома - Квартиры.

3.2. Участник долевого строительства направляет денежные средства, на строительство Квартиры, указанной в п.1.1.2 настоящего Договора, в порядке долевого участия, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для его сдачи в эксплуатацию с получением соответствующего разрешения на ввод Дома в эксплуатацию;

ввести Дом в эксплуатацию. Срок ввода в эксплуатацию - не позднее 31 марта 2021 г.

- передать в собственность Участнику долевого строительства - Квартиру в состоянии, согласно Приложению №1 к настоящему Договору.

Участник долевого строительства производит по настоящему договору финансирование строительства Квартиры в общей сумме _____, _____ рублей (_____), исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры в размере _____, _____ рублей (_____). Все денежные суммы, указанные в настоящем договоре, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях. Общая проектная площадь квартиры в целях определения цены настоящего договора принимается с учетом площади лоджий и/или балконов, включаемой в общую площадь с приведенным коэффициентом 0,5 (лоджии) и 0,3 (балконы).

3.3. В случае если при изготовлении технического плана на Дом и постановке на кадастровый учет Дома потребуется изготовление технических планов на все помещения в доме, Застройщик заказывает и оплачивает изготовление технических планов на все помещения в Доме, а Участник долевого строительства обязуется отдельно оплатить расходы Застройщика по изготовлению технического плана на свою квартиру до подписания Акта приема-передачи квартиры.

3.4. После проведения обмеров жилого помещения кадастровым инженером/организацией, в случае наличия по квартире отклонения фактической площади от проектной в большую или меньшую сторону более допустимой (более 0,3 кв.м. для квартир площадью до 50 кв.м, более 0,5 кв.м. для квартир площадью от 50 кв.м. до 70 кв.м., 0,7 кв.м. для квартир площадью 70 кв.м. и более), сумма настоящего договора подлежит соответствующей корректировке. Объем корректировки определяется на основе разницы фактического отклонения общей площади квартиры от проектной площади и соответствующего вышеуказанного допуска (0,3 кв.м., или 0,5 кв.м., или 0,7 кв.м.). В целях настоящего пункта под общей площадью квартиры понимается

фактическая площадь квартиры с учетом площади балконов и лоджий, рассчитанных с применением коэффициентов согласно Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 ноября 2016 г. №854/пр. В случае изменения цены настоящего договора по причинам, указанным в настоящем пункте, расчеты между сторонами производятся до подписания ими акта приема-передачи квартиры. Окончательная стоимость квартиры при этом отражается в акте приема-передачи квартиры, внесение изменений в настоящий договор не требуется.

4. Порядок расчетов между Сторонами

4.1. Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии внести денежные средства в счет уплаты Цены договора с использованием специального эскроу счета путем перечисления денежных средств на эскроу-счет, открываемый в _____ (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: _____,
место нахождения: _____; адрес электронной почты: _____,
номер телефон: _____.

Депонент: (ФИО Участника долевого строительства)

Бенефициар: ООО «СЗ» «Башнафатранс»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

4.2. Днем исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора считается день фактического зачисления денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора.

4.3. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата/доплаты, определяются в рублях Российской Федерации.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить выполнение строительно-монтажных и пусконаладочных работ по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию. Срок ввода в эксплуатацию – не позднее 31 марта 2021 года.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению в соответствии со ст. 18 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г.

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

5.1.4. По окончании строительства и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, не позднее 30 июня 2021 года передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи в степени готовности, отвечающей утвержденной проектной документации и проектной декларации.

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

В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков и срок их устранения Застройщиком либо Участник долевого строительства вправе обратиться с претензией с указанием таких недостатков. В течение 3 рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру с составлением Акта приема-передачи.

5.1.5. Уведомить Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и о готовности Квартиры к передаче в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.6. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа (при наличии), инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту Участнику не производится. Застройщик вправе составить акт, отражающий состояние мест общего пользования, с управляющей компанией.

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

5.1.8. Не позднее 10 дней с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Застройщик передает сформированный в установленном порядке пакет документов в орган, осуществляющий постановку объектов на учет в государственном кадастре недвижимости, для постановки на кадастровый учет многоквартирного жилого дома и всех помещений в нем. Регистрация права собственности Участника долевого строительства на квартиру производится его собственными силами и за свой счет.

- 5.1.9. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по акту Участнику долевого строительства.
- 5.1.10. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.
- 5.1.11. Сообщать Участнику долевого строительства по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома.
- 5.1.12. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.
- 5.1.13. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в пункте 5.1.1 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора в части увеличения срока, установленного в пункте 5.1.1 настоящего Договора.

5.2. Застройщик имеет право:

- 5.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в порядке, установленном действующим законодательством.
- 5.2.2. Совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников долевого строительства и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих Квартиру Участника долевого строительства.
- 5.2.3. Внести в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации и Приложении №1 к настоящему договору, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации, а площадь Квартиры не изменилась более на 5% от указанного в настоящем договоре. Такого рода изменения не являются основанием для отказа от принятия Квартиры/ предъявления претензий Участником долевого строительства.
- 5.2.4. Расторгнуть настоящий Договор при условии нарушения Участником долевого строительства условий оплаты по настоящему договору, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 5.2.5. В случае если Участник долевого строительства не принял Квартиру в соответствии с условиями и в срок, указанный в пункте 5.3.3. настоящего договора, при наличии у Застройщика документа, подтверждающего факт уведомления Участника долевого строительства о завершении строительства Дома, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры. При этом риск случайного или умышленного уничтожения объекта долевого строительства, а также ответственность за сохранность выполненных работ, установленных приборов и конструкций признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Односторонний акт может быть составлен Застройщиком только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства письменного сообщения или оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или оператором почтовой связи заказное письмо возвращено в связи с не проживанием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

- 5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить оплату стоимости Квартиры в размерах и порядке, установленных п.4.1. настоящего Договора.
- 5.3.2. При несвоевременном внесении (перечислении) указанной оплаты стоимости Квартиры в размерах и порядке, установленных п. 4.1 настоящего Договора, 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.
- 5.3.3. В течение 5 (пяти) календарных дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры принять Квартиру по Акту приема-передачи или в случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, предоставить Застройщику в письменном виде замечания. После устранения выявленных недостатков и уведомления об этом Участника долевого строительства принять Квартиру по акту в течение 3 (трех) дней с момента получения уведомления.
- Применительно к условиям данного пункта настоящего Договора, днем получения Уведомления является день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его законному представителю, либо день вручения почтового отправления.
- 5.3.4. Совершить все необходимые действия для регистрации настоящего Договора, права собственности на Квартиру.
- 5.3.5. До получения Квартиры по акту приема-передачи не вносить какие-либо изменения и усовершенствования в проектную планировку Квартир, лестничных клеток, общих коридоров (в части изменения разводки отопления, водо- и электроразводок, квартирную разводку канализации, перепланировку помещений, установку электропотребителей, общей мощностью превышающей проектную).
- 5.3.6. Принять участие в общем собрании Участников долевого строительства с целью определения организации, осуществляющей управление общим долевым имуществом Участников долевого строительства.

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

5.3.8. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет получение кадастрового паспорта на Квартиру, иных документов от третьих лиц, необходимых для осуществления действий по государственной регистрации права собственности на Квартиру.

5.3.9. После подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуется в десятидневный срок осуществить все необходимые действия, связанные с открытием лицевого счета в управляющей организации, заключению договоров со снабжающими организациями.

5.3.10. Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи ему Застройщиком Квартиры до полной её оплаты, с учетом содержания п. 3.4. настоящего Договора.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств.

5.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры по настоящему Договору.

5.4.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, установленных действующим законодательством РФ и РБ.

5.4.4. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством.

5.4.5. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. В случае, если соглашение (договор) об уступке прав требований по договору заключается в форме электронного документа, к нему применяются правила, установленные частями 3 и 3.1 статьи 4 Федерального закона о долевом строительстве.

5.4.6. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации договора, на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и _____ (Эскроу-агентом), счет эскроу № _____.

6. Гарантия качества Квартиры

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства должно соответствовать требованиям настоящего договора (Приложение №1) и проектно-сметной документации на Дом.

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

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

6.3. Застройщик, в соответствии с ч.7. ст.7. Федерального закона о долевом строительстве, не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в том числе, но не ограничиваясь:

- вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей;
- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов;
- несоблюдения собственником или иным владельцем квартиры обязательных требований к процессу его эксплуатации;
- несоблюдение обязательных требований и запретов к процессу эксплуатации квартиры собственниками и владельцами иных квартир, если такое несоблюдение повлекло появление недостатков в иных квартирах и (или) местах общего пользования многоквартирного дома;
- вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами.

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

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

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

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

7.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему договору, Застройщик вправе требовать расторжения настоящего договора в одностороннем порядке на условиях и в сроки, предусмотренные действующим законодательством, в том числе в случае, если Участником долевого строительства:

- при единовременном взносе всей суммы - допущена просрочка внесения платежа в течение более чем на два месяца;

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

7.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством. При намерении, основанном на требованиях закона, отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке Участник долевого строительства обязан не менее чем за 7 дней уведомить об этом Застройщика, в порядке, установленном Федеральным законом о долевом строительстве.

7.5. Возврат денежных средств вследствие расторжения настоящего Договора согласно п.7.4 Договора осуществляется в порядке и сроки, установленные Федеральным законом о долевом строительстве.

7.6. Расторжение настоящего Договора не влечет за собой прекращение договоров участия в долевом строительстве Дома с иными участниками долевого строительства.

7.7. В случае, если Дом и/или Квартира построены Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе предъявить к Застройщику требования, предусмотренные действующим законодательством.

7.8. Настоящий Договор может быть расторгнут в том числе и по соглашению Сторон.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Федеральным законом о долевом строительстве.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства требований п. 5.3.7. настоящего договора, Застройщик вправе потребовать уплаты штрафной неустойки в размере 5000 (Пять тысяч) рублей.

8.3. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Дома, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

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

9.2. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), не подлежащих контролю Сторон, которые согласно, статье 3 Федерального конституционного закона от 30.05.2001 № 3-ФКЗ «О чрезвычайном положении», определены понятиями «чрезвычайные обстоятельства», действия (бездействие) государственных и муниципальных органов власти и управления, неправомерные действия субъектов естественных монополий, влияющие на выполнение обязательств по Договору сторонами, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

9.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

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

9.6. Участник долевого строительства при подписании настоящего договора уведомлен о возможных рисках финансирования строительства многоквартирных дома с целью последующего приобретения в собственность жилых помещений, как-то риск не завершения в срок строительства многоквартирного дома, риск нарушения сроков передачи квартир участнику долевого строительства, а также о мерах направленных на минимизацию данных рисков, в частности, но не ограничиваясь: уплата отчислений (взносов) в

компенсационный фонд, использование денежных средств участников долевого строительства целевым образом, заключение договора счета эскроу.

10. Заключительные положения

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

10.2. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, нарочно или заказным отправлением по адресу Стороны, указанному в разделе 11 настоящего договора, либо в случае изменения почтового адреса, по адресу, представленному в соответствии с п.5.3.7 настоящего договора.

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

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

10.5. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ее получения.

Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение двух дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

10.6 В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе обратиться за защитой своих прав в суд в соответствии с действующим законодательством.

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

10.8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, два экземпляра Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один экземпляр для Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

- Приложение №1 Ведомость отделки Квартиры

- Приложение №2 Копия поэтажного плана с выделением на нем Квартиры.

11. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО «СЗ «Башнафгатранс» Место нахождения: 450105, г. Уфа, ул. Академика Королева, дом 3, корп. А, офис 12. Тел. (347) 216-37-96 Электронная почта: bnt.sekretar@gmail.com ОГРН 1160280086152 ИНН 0276913544 КПП 027601001 Р/с: 40702810629300005731 Банк: ФИЛИАЛ «НИЖЕГОРОДСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» БИК: 042202824 Кор. счёт: 30101810200000000824 Директор _____ И.В.Тюрин	