

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве

Республика Башкортостан

«__» _____ г.

г. Уфа

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Строительно-монтажное управление - 4», ИНН 0277903179, в лице директора Исламова Раиля Ринатовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

гр. РФ _____, _____ г.р. место рождения _____, паспорт № _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____ ИНН: _____, именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

Статья 1. Термины и определения.

Дом – многоквартирный многоэтажный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Изменение фасада Дома – установка (смена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома.

Квартира – структурно обособленное помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Нежилые помещения в Доме – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, гаражи, внеквартирные хозяйственные кладовые, помещения цокольного, подвального этажа и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику своевременно – прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 6 (шесть) месяцев.

Общая площадь Квартиры – сумма жилой площади и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, подсчитанной с коэффициентом 1, для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд и холодных кладовых – 1,0.

Объект долевого строительства – Квартира, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику по настоящему Договору.

Перепланировка Квартиры – изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по Дому, в документ (паспорт) технической инвентаризации на Квартиру.

Переустройство Квартиры – установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по Дому.

Проектные площади Квартиры – площади Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

Расчетная площадь Квартиры (соответственно проектная или фактическая) - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма общей площади Квартиры.

Существенное изменение проектной документации Дома – изменение общей проектной площади Дома более чем на 20% от площади, утвержденной на момент заключения Договора, изменение этажности Дома более чем на 3 (три) этажа.

Существенное изменение размера Квартиры – изменение площадей Квартиры более чем на 1 (один) кв.м. по независящим от Участника причинам.

Существенное нарушение требований к качеству Квартиры – проявление существенного недостатка Квартиры, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 100 000 (ста тысяч) рублей) или затрат времени (более 2 (двух) месяцев), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

Товарищество (товарищество собственников жилья) – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в Доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в Доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Доме, которая подлежит созданию и регистрации на этапе строительства Дома.

Фактические площади Квартiry – площади Квартiry согласно данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончании его строительства, подсчитанной с коэффициентом 1, для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд и холодных кладовых -1,0.

Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

Статья 2. Правовые основания к заключению Договора.

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»).

2.2. Участник подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

2.3. Участник одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Дома, его частей, прав аренды на него, а также по распоряжению земельным участком, предоставленным для строительства Дома, его частями, правом аренды на него.

Статья 3. Предмет Договора.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.2. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участником всех своих обязательств, в том числе денежных согласно статье 4 настоящего Договора, Участник получает право на оформление в собственность следующего **Объекта долевого строительства Жилой дом Литер 3 на территории, ограниченной улицами Комсомольской, Малой Тихорецкой, Николая Ковалева, Вишерской в Октябрьском районе городского округа города Уфа Республики Башкортостан. Адрес почтового ориентира: г. Уфа, ул. Малая Тихорецкая, д. 40 (далее - «Квартира»). Кадастровый номер земельного участка – 02:55:020603:5236.**

3.2.1. Характеристики **Квартiry**:

№ квартиры	Этаж	Общая площадь	Жилая площадь	Стоимость 1 кв.м. (руб.)	Цена (руб)

Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд и холодных кладовых -1,0.

3.2.2. Расположение и планировка Квартiry указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение №1).

3.2.3. Застройщик обязуется осуществить на объекте долевого строительства отделку согласно приложению №2 к настоящему договору.

3.2.4. Адрес, номер, площади, иные характеристики Квартiry, Цена Договора будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома.

3.2.5. Сведения из проектной документации: Этажность – 27, общая площадь многоквартирного дома – 28 001,66 кв.м. класс энергоэффективности - В, материал наружных стен монолитный железобетон и силикатный кирпич, поэтажные перекрытия – плиты перекрытия (жби), высота потолков – 2,7 м.

Согласно СНиП II-7-81, письма Госстроя России от 23.03.2001 г. № АЩ-1382/9 на данном земельном участке интенсивность сейсмического воздействия 1 % 5 и менее баллов по шкале MSK-64, что соответствует повторяемости сейсмических сотрясений в среднем один раз в 500 лет. Исходя из вышеизложенного, испытания на класс сейсмостойкости здания не требуются.

3.3. По настоящему Договору Участник не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений в Доме, в том числе и технического подполья и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения в Доме в том числе на техническое подполье принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

3.4. При недостатке вложенных денежных средств на строительство Дома, расходы по строительству, не вошедшие балансовую стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и с условиями настоящего договора, и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика). Застройщик вправе распоряжаться этими средствами по своему усмотрению.

Статья 4. Цена Договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов.

4.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют общую площадь Квартиры, указанную в пункте 3.2.1 настоящего Договора.

4.2. Цена Договора на день подписания Договора составляет _____ (_____) рублей **00 копеек**, включающей стоимость услуг Застройщика.

4.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

4.3.1. **Эскроу-агент: Эскроу-агент:** Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», являющийся (-аяся,-еся) кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия на осуществление банковской деятельности от «19» декабря 2018 г. №2312), находящийся по адресу: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, основной государственный регистрационный номер 1037739527077, ИНН 7725038124/КПП 770401001, к/с 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525266 (e-mail: anastasiia.velikzhanina@domrf.ru, тел.: +7(347) 292-16-02, адрес в г. Уфа: г. Уфа, ул. Заки Валиди, д. 42)

Депонент: _____

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительно-монтажное управление - 4»,

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок депонирования денежных средств: II квартал 2022

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течении **3 (трех)** банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан в следующем порядке:

4.3.2 Денежная сумма в размере _____ **руб. (сумма прописью)** оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в безналичном порядке путем размещения на аккредитивном счете в день подписания настоящего договора / (Денежная сумма в размере _____ **руб. (сумма прописью)** оплачивается Участником долевого строительства за счет предоставляемых Банком, кредитных средств по Кредитному договору № _____ от _____.)

4.3.3. При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № _____ об открытии невозобновляемой кредитной линии от _____ г., средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п. 12.21 до полного выполнения обязательств по Договору № _____ об открытии невозобновляемой кредитной линии от _____ г. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в ПАО Сбербанк. Реквизиты для погашения задолженности Кредитора по целевому кредиту, предоставленному банком в рамках Договора от _____ года № _____: Банк получателя: _____ № _____ К/счет банка получателя: № _____ БИК банка получателя: _____ ИНН получателя: _____ Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительно-монтажное управление - 4» Счет получателя: 4070281000600021196 Реквизиты для перечисления депонированной суммы: Банк получателя: БАШКИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ПАО СБЕРБАНК К/счет банка получателя: № 3010181030000000601 БИК банка получателя: 048073601 ИНН получателя: 0277903179 КПП получателя: 027601001 ОГРН: 1150280028095 Получатель: _____ Счет получателя: _____.

4.5. Стороны предусматривают возможность изменения Цены Договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий оплаты, указанных в п. 4.4 настоящего Договора.

При этом в случае нарушения Участником обязательств по оплате Цены Договора Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, предусмотренном Законом.

4.6. В случае увеличения площади Объекта долевого строительства более чем на один квадратный метр, Участник в течении 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания акта приема -передачи перечисляет Застройщику разницу цены Договора исходя из расчета базовой цены одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства на момент заключения договора.

В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства более чем на один квадратный метр, Застройщик в течении 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи перечисляет Участнику разницу цены Договора исходя из расчета базовой цены одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства на момент заключения договора.

4.7. После получения данных технической инвентаризации Дома Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчет между сторонами осуществляется исходя из размеров общей площади квартиры согласно данным технической инвентаризации. Стоимость одного квадратного метра, по которой осуществляется взаиморасчет, указан в п. 3.2.1 настоящего Договора.

Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд и холодных кладовых -1,0.

4.8. Участник обязуется оплатить услуги связанные с технической инвентаризацией и паспортизацией Объекта долевого строительства.

4.9. Платежи по Договору осуществляются Участником путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо иным незапрещенным законодательством способом. Обязательства Участника по уплате денежных средств Застройщику по настоящему Договору считаются исполненными с момента их поступления на расчетный счет Застройщика, либо подписания соответствующего акта, свидетельствующего об исполнении обязательств по оплате по настоящему договору.

Статья 5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Финансировать строительство Объекта долевого строительства, уплачивая Цену Договора, оплачивать иные платежи в размерах и сроки, установленные настоящим Договором.

5.1.2. Принять от Застройщика Квартиру путем подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.3. До регистрации права собственности на Квартиру не производить в Квартире без письменных разрешений и согласований Застройщика работ по переустройству и перепланировке Квартиры, а также не производить ремонтных отделочных работ. Участник вправе обратиться с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления.

В случае разрешения Застройщика осуществить определенные работы в Квартире, необходимые изменения и согласования проектной документации Дома, а также сами работы осуществляются за счет Участника.

Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

Если Участник осуществляет работы по отделке своими силами и/или с привлечением третьих лиц, он обязан компенсировать расходы Застройщика по обеспечению этих работ тепловой и электрической энергией, водой и др. Участник обязан вопросы выполнения отделочных работ своими силами согласовать с Застройщиком.

5.1.4. До подписания Сторонами Акта приема-передачи не пользоваться в Квартире электроэнергией, водой, канализацией и газом. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

5.1.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней уведомлять Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

5.1.6. Участник обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, в рамках настоящего Договора.

5.1.7. Выполнять связанные с исполнением настоящего Договора и иные обязанности, возложенные на Участника Договором или Законом.

5.1.8. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно письменно заявить об этом Застройщику.

5.1.9. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. Известить Участника о готовности Квартиры к передаче.

5.2.2. Контролировать и требовать от Участника выполнения им обязательств по Договору, направлять ему уведомления, вызывать на Квартиру, в свой офис, муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением Сторонами Договора и достижения его цели.

5.2.3. Представлять Участнику по его требованию информацию о ходе строительства Дома и Квартиры.

5.2.4. По письменному требованию передать Участнику документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.5. Передать Участнику по Акту приема-передачи Квартиру при условии полного исполнения Участником всех обязательств по Договору, в том числе по уплате Цены Договора и всех других платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.3. Застройщик вправе:

5.3.1. Оказать Участнику содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.3.2. Внести изменения и дополнения в проектную документацию Объекта долевого строительства, не нарушая права Участника.

5.4. Участник вправе:

5.4.1. Обратиться в органы технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.4.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Статья 6. Порядок и срок передачи Квартиры.

6.1. Завершение строительства и ввод объекта долевого строительства в эксплуатацию - II квартал 2022года.

Застройщик, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, обязан передать Участнику объект долевого строительства в срок не позднее IV квартал 2022 года, а также обеспечить передачу пакета документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, необходимого для регистрации права собственности Участника на переданный ему объект долевого строительства.

Настоящий срок является единым для всех Участников долевого строительства, которым Застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав секций указанного многоквартирного дома.

Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Квартиры в случае, если имеется задолженность Участника по оплате Цены Договора. В этом случае Застройщик вправе не совершать действий по передаче Квартиры до исполнения Участником своих обязательств по Договору.

6.2. В предусмотренный Законом срок Застройщик уведомляет Участника о завершении строительства Дома, а Участник обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения сообщения приступить к приемке Квартиры и окончательному расчету по Договору.

С момента направления сообщения о завершении строительства Дома Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику.

6.3. В случае выявления недостатков Квартиры при ее передаче Участник делает соответствующую отметку о выявленных недостатках в Акте приема-передачи Квартиры. Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки в течение 2 (двух) месяцев. Данный срок может быть изменен соглашением Сторон. При этом срок передачи Квартиры не продлевается на срок устранения недостатков.

Отсутствие отметки подтверждает соответствие качества Дома и Квартиры условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.4. После подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник получает ключи и имеет право по разрешению Застройщика осуществлять отделочные и иные работы, пользоваться водопроводом, канализацией, электричеством, оборудованием в порядке, предусмотренном пунктом 5.1.3 Договора.

С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры (с момента составления одностороннего Акта) Участник несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры как комплекса имущества, включающего, в том числе, переданное оборудование и иное материально-техническое оснащение Квартиры, а также ответственность перед третьими лицами и Застройщиком.

С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры (с момента составления одностороннего Акта) Участник самостоятельно начинает оплачивать коммунальные расходы связанные с содержанием квартиры.

6.5. При уклонении Участника от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный в п.6.2. настоящего договора срок или при отказе Участника от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения в соответствии с п.6.2. настоящего договора либо оператором почтовой связи, что заказное письмо возвращено Застройщику с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им в письменном виде почтовому адресу.

6.6. С момента передачи Квартиры Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта), бремя содержания Квартиры несет Участник, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Квартиры (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Квартиры Участником.

6.7. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок передачи Квартиры. В случае изменения срока передачи Квартиры Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

6.7.1. Застройщик вправе направить Участнику письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока в порядке предусмотренном частью 3 ст.6 ФЗ-214;

6.7.2. Участник вправе явиться к Застройщику и подписать соглашение об изменении необходимых условий Договора.

Статья 7. Исполнение обязательств по Договору.

7.1. Денежные обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора.

7.2. Обязательства Сторон по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Все обязательства Застройщика считаются исполненными также и в случае составления одностороннего Акта, что прямо предусмотрено частью 6 ст.8 ФЗ-214.

Статья 8. Гарантии качества, предусмотренные Договором.

8.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет.

8.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.5. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока.

8.6. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ по изменению фасада Дома;
- проведения Участником любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Квартиры;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования (подразумевается несанкционированный или нарушение норм и правил, монтаж и демонтаж

оборудования или перепланировки помещений, отдельных конструкций умышленными или неосторожными повреждениями в результате ремонтных работ);

8.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушения Участником и/или третьими лицами требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего ремонта объекта долевого строительства, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Статья 9. Уступка и залог имущественных прав (требований) по Договору.

9.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора после получения Застройщиком обязательного письменного уведомления.

9.2. В случае неуплаты Участником цены Договора Застройщику уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

9.3. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Статья 10. Срок действия Договора и его досрочное прекращение.

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

10.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств, что подтверждается в порядке статьи 7 Договора.

10.3. Договор может быть прекращен по взаимному письменному соглашению Сторон с внесением об этом записи в Единый государственный реестр прав на недвижимость и сделок с ней.

10.4. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные расчетом Застройщика.

Статья 11. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров.

11.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участник уплачивает пени в размере, установленном Законом.

11.3. В случае, если уплата Цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения любого платежа в течение более чем три месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об отказе.

В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном Законом.

11.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

11.5. В случае несоблюдения Участником требований снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, воды, подачи электроснабжения, Участник обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

11.6. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – один календарный месяц, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона. При недостижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в суде по месту

нахождения Объекта долевого строительства в Многоквартирном жилом доме, расположенного в городском округе город Уфа Республики Башкортостан, Кировский район, ул. Кавказская, рядом с домом 17а.

Статья 12. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

12.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

12.2.1. издание запретительного или ограничительного нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или муниципальных органов власти и управления, влекущих остановку, задержку промежуточных и окончательных этапов строительства;

12.2.2. мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;

12.2.3. пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

12.2.4. любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

12.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа, при этом Стороны не несут никакой материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по Договору.

Статья 13. Обеспечение исполнения обязательств по договору

13.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства Объекта долевого строительства:

- Объект долевого строительства, жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме;

- Объект незавершенного строительства;

- право собственности на земельный участок - **02:55:020603:5236;**

- строящийся на этом земельном участке многоквартирный многоэтажный жилой дом по адресу: **Жилой дом Литер 3 на территории, ограниченной улицами Комсомольской, Малой Тихорецкой, Николая Ковалева, Вишерской в Октябрьском районе городского округа города Уфа Республики Башкортостан. Адрес почтового ориентира: г. Уфа, ул. Малая Тихорецкая, д. 40 (адрес строительный).**

13.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

13.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект долевого строительства указанный Объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

13.4. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 13.1 настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

13.5. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

13.6. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

13.7. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через двенадцать месяцев после:

- наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

13.8. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 13.7 настоящего Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

13.9. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства по Договору, наряду с залогом обеспечивается отчислением в ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее «Фонд»), которая создана в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 №2018-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» и постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 №1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства». ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, ИНН 7704446429, КПП 770401001, расчетный счет 40503810500480000235 в АКБ «Российский капитал» (ПАО), корр. счет 30101810345250000266, БИК 044525266.

Статья 14. Прочее.

14.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику несет Застройщик.

14.2. До момента передачи Участнику объекта долевого строительства оплату коммунальных услуг по нему осуществляет Застройщик.

14.3. В случае смерти гражданина – Участника его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в настоящий договор.

Существующие на день открытия наследства Участника имущественные права и обязанности, основанные на настоящем договоре, входят в состав наследства Участника в соответствии с ГК РФ.

14.4. Стороны обязуются в трехдневный срок письменно извещать друг друга об изменениях своих почтовых реквизитов.

Статья 15. Заключительные положения.

15.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

15.2. Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание земельного участка, указанного в п. 3.2. настоящего договора (возможное увеличение, уменьшение площади, связанное с преобразованием земельного участка) на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, прекращение прав на преобразованный земельный участок, регистрацию прав на вновь образованные земельные участки, тем самым подтверждая, что его право на общее имущество, не будет распространяться на вновь образованные земельные участки, а также на строения, расположенные на них.

15.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

15.4. ПРИЛОЖЕНИЕ №1: План (описание) Квартиры.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2: Ведомость отделки Квартиры

16. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

**ЗАСТРОЙЩИК ООО Специализированный
Застройщик «Строительно-монтажное
управление - 4»
ООО СЗ «СМУ-4»**

Юридический адрес: 450105, г. Уфа, ул. Жукова,
дом 22,

Фактический адрес: 450105, г. Уфа, ул. Жукова,
дом 22,

Тел./факс: 216-31-18

ИНН 0277903179, КПП 027701001, ОГРН
1150280028095

Коды: ОКПО 32019679 ОКВЭД 45.2 ОКАТО
80401385000 , ОКФС 16 ОКОПФ 12300

Расчетный счет 40702810900020000810, Филиал
ПАО «УРАЛСИБ» в г. Уфа, БИК 048073770
к/с 30101810600000000770

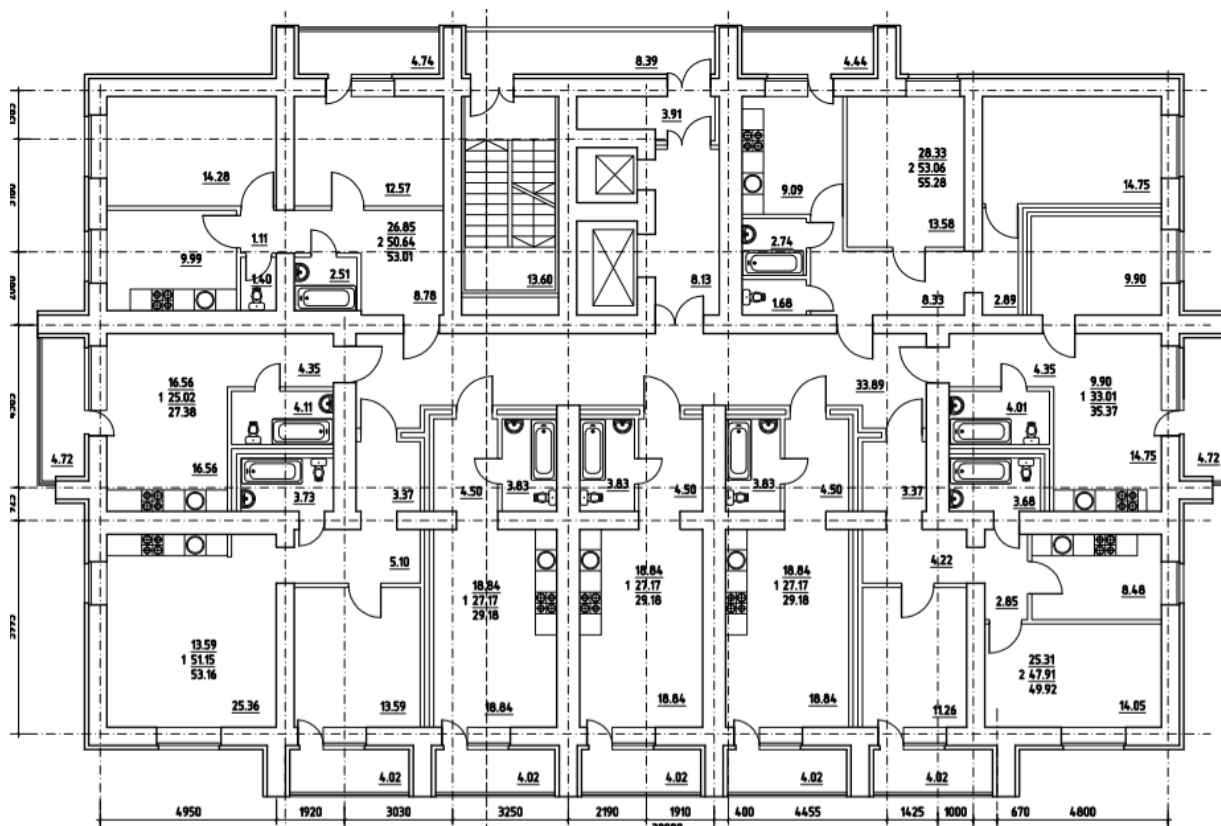
Директор _____ Исламов Раиль Ринатович

«Участник»

г. РФ _____, _____ г.р. место рождения _____, паспорт _____ №
_____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по
адресу: _____ ИНН: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору участия в долевом строительстве
№103 от 20.11. 2019 года

План (описание) квартиры
Типовой план этаж



Застройщик:
ООО СЗ «СМУ-4»

Участник

Директор

Исламов Р.Р.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к договору участия в долевом строительстве
№103 от 20.11. 2019 года

Ведомость отделки квартиры

№ п/п	Наименование	Помещения	Вид отделки
1	стены	Жилые комнаты, коридоры, кухня	Штукатурка
		Сан.узел	Штукатурка
2	Полы	Жилые комнаты, кухня, коридоры	Песчано-цементная стяжка
		Сан.узел	Песчано-цементная стяжка
3	Потолки	Все комнаты, включая кухню, коридоры, сан.узел	Заделка швов
4	Окна	Все комнаты	Пластиковые окна, остекление лоджий
5	Межкомнатные двери	Все комнаты, коридоры, кухня	отсутствуют
6	Входная дверь	В квартиру	Металлическая
7	Электроприборы	Все комнаты, включая кухню, коридоры, кладовые, ванную комнату, сан. узлы	Патроны, розетки, выключатели, электросчетчик
8	Сантехнические приборы	Туалет	В туалете унитаз (1 комплект), счетчики воды, раковина

Участник
ООО СЗ «СМУ-4»
Директор

Участник

_____ Исламов Р.Р.
