

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве жилого дома**

город Уфа

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Каскад Инвест»**, в лице директора Акчулпанова Рустама Радиковича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и **ФИО**, \_\_\_\_\_ год рождения, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины, определения и предмет договора.**

1.1. **Дом** – Многоквартирные жилые дома в квартале, ограниченном ул. Левитана, Новороссийской, Центральной и Кинельская. в Демском районе городского округа город Уфа Республика Башкортостан. Дом №1, коммерческое название “ЖК “Элегия” дом № 1.

Дом расположен на Земельном участке площадью 3794 кв.м. кадастровый номер 02:55:050447:42, предоставленном Застройщику на основании Договора аренды земельного участка № 1 от 10.04.2018г.

Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

- этажность: 23 (жилых этажей - 20; нежилых этажей – 3, в том числе подземный– 1);

- общая площадь дома: 15740,63 кв.м.;

- материал наружных стен: кирпич с утеплением;

- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности –А; Сейсмостойкость–6.

1.2. **Квартира** - часть Дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме и имеет следующие характеристики: квартира № \_\_\_\_\_, этаж - \_\_\_\_\_, общая проектная приведенная площадь \_\_\_\_\_ кв.м, общая проектная площадь жилого помещения \_\_\_\_\_ кв.м., количество комнат - \_\_\_\_\_.

Расположение и планировка Квартиры указано на фрагменте поэтажного плана строящегося Дома, согласно проектной документации на него, который прилагается к настоящему Договору - Приложение №1 и является неотъемлемой его частью. Общая приведенная проектная площадь Квартиры состоит из суммы площади жилых комнат, площади помещений вспомогательного использования, а также площади лоджий включаемой в общую площадь с понижающим коэффициентом - 0,5.

Общая приведенная проектная площадь Квартиры подлежит уточнению по результатам обмера в ходе проведения технической инвентаризации Дома и изготовления технического паспорта (описания) на Дом организацией, занимающейся соответствующим видом деятельности.

Отделка квартиры включает в себя: цементную стяжку полов, простую штукатурку стен, трубную разводку горячей, холодной воды до счетчиков, приборы учета, прокладка электрических кабелей с установкой розеток и выключателей, система отопления, оконные блоки из пластикового профиля, входная дверь с замком. Дольщик выполняет самостоятельно за свой счет: устройство полов, включая выравнивание стяжки; оклейку обоев, установку отливов на ограждающих конструкциях лоджий, шпаклевку стен, установку и приобретение сантехнических приборов и электроплиты, выравнивание потолков.

1.3. **Застройщик** – ООО СЗ «Каскад Инвест», осуществляющее проектирование и строительство Дома на основании разрешения на строительство № 02-RU03308000-967Ж-2018 от 18.06.2018г., выданного Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрацией городского округа город Уфа РБ.

1.4. **Участник долевого строительства (Участник)** – физическое лицо(а) или юридическое лицо, осуществляющее по настоящему Договору долевое финансирование строительства Квартиры за счет собственных средств.

1.5. 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 предусмотренный п.1.2 договора Объект строительства Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в установленные договором сроки.

1.6. Застройщик аккумулирует денежные средства Участника долевого строительства, денежные средства третьих лиц, а также собственные и заемные денежные средства и использует их по назначению в соответствии с п. 2.1. настоящего договора для достижения цели по строительству и вводу в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.7. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере и в порядке, установленном разделом 3 Договора, и после получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять Квартиру по Акту приема-передачи для последующего оформления в собственность.

## **2. Правовые основания к заключению договора**

2.1. Договор заключен в соответствии с ГК РФ, 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 РФ».

2.2. 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

2.3. При возникновении права собственности на объект долевого строительства, в соответствии с ч. 5 ст. 16 Закона № 214-ФЗ, у участника долевой собственности одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (в том числе на земельный участок). Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что, в силу ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором он возведен, указанный в п. 1.2. настоящего договора, принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности и переходит к нему в собственность в момент государственной регистрации права собственности на квартиру.

## **3. Порядок расчетов между Сторонами.**

3.1.1 Цена квартиры на момент заключения договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей, при согласованной сторонами на дату заключения договора стоимости за 1 кв.м. общей приведенной проектной площади квартиры \_\_\_\_\_ рублей. В Цену договора включены затраты на строительство, связанные с созданием Дома и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства. Участник производит оплату после государственной регистрации договора в форме безналичных расчетов.

3.1.2 Стоимость одного квадратного метра и цена квартиры, подлежит изменению и пересчету (индексации) в зависимости от сроков внесения оплаты следующим образом:

- с \_\_\_\_\_ 2020г. цена за 1 кв.м. составит \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

3.2. Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей оплачивается Участником долевого строительства в течение 3 дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Участник имеет право на досрочную оплату.

3.3.1. В случае, если общая фактическая площадь Квартиры превысит общую проектную площадь Участник обязуется осуществить доплату разницы между общей фактической площадью квартиры и общей проектной площадью Квартиры исходя из установленной договором стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1.1 настоящего Договора.

3.3.2. В случае если общая фактическая площадь Квартиры будет меньше проектной площади Квартиры Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства исходя из установленной договором стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1.1 настоящего Договора.

3.4. В указанную в п.3.1.1 цену входит вознаграждения в размере 3% от стоимости квартиры за услуги, оказываемые Застройщиком, которые используются Застройщиком по своему усмотрению и определяются по факту поступления денежных средств.

## **4. Права и обязанности Сторон.**

### **4.1. Обязанности Застройщика:**

4.1.1. Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности объекта строительства (квартиры) к передаче по почте заказным письмом и почтовым уведомлением о вручении по указанному в договоре адресу или вручить Участнику лично под расписку.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства квартиру в срок не позднее 20.03.2021г. по акту приема-передачи при условии оплаты Участником долевого строительства полной стоимости Квартиры, в т.ч. с учетом п. 3.3.1 настоящего договора.

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

### **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.

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

4.3.1. Принять участие в финансировании долевого строительства и производить оплату цены квартиры в размерах и порядке, установленных настоящим Договором. По окончании строительства произвести сверку расчетов с Застройщиком с учетом фактической площади квартиры.

4.3.2. В течение 7 рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома приступить к принятию квартиры.

4.3.2.1. Участник имеет право отказаться от приемки квартиры 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, фурнитуры встраиваемых конструкций и иных аналогичных элементов;  
-недостатки общего имущества многоквартирного дома, если они не связаны с нарушением обязательных к применению технических регламентов, стандартов, строительных норм и правил, которые не делают квартиру непригодной для использования по назначению.

Стороны договорились, что такие недостатки не являются существенными, не делают квартиру непригодной к использованию и не могут являться основанием для отказа Участника 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 для совместного осмотра дефектов.

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 в согласованные сторонами сроки.

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.

4.3.2.2. В случае если Участником 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 Участником от приемки квартиры и подписания Акта приема-передачи, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийных обязательств.

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

4.3.4. В течение 45 календарных дней с даты приемки квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать право собственности на Квартиру в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

4.4.1. После получения квартиры по акту приема-передачи 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 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 с письменного согласия Застройщика.

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

5.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры), должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц.

5.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, произошедшие вследствие нормального износа такого объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, либо вследствие производств работ, для выполнения которых требуется допуск в соответствии с законодательством, лицами, не имеющими такого допуска.

5.2. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации: внутренние инженерные сети, необходимые для обслуживания Дома (сети водоснабжения, сети хозяйственно – бытовой канализации, внутриплощадочные сети теплоснабжения, сети электроснабжения), иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежат участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

#### **6. Ответственность Сторон.**

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

6.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств от цены договора за каждый день просрочки, если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере, в соответствии с ФЗ № 214.

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

7.1. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: наводнение, пожар, землетрясение, эпидемия, военный конфликт, террористический акт, гражданские волнения, забастовка, предписания приказы или иные административные вмешательства со стороны органов государственной и местной власти и управления, действия иных должностных лиц повлекшие за собой необоснованные задержки выдачи разрешительных документов при сдаче объекта в эксплуатацию и заселении сверх нормативных сроков и любые другие обстоятельства вне разумного контроля сторон.

#### **8. Заключительные положения.**

8.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора и предоставленного для строительства (создания) Дома, в составе которого будут находиться Квартиры, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Дом (далее - Предмет залога).

8.2. В целях реализации гарантии защиты прав и законных интересов Участника долевого строительства, функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) Застройщиков осуществляет публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства".

8.3. Данный договор подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ и считается заключенным с момента регистрации. Расходы по регистрации договора и права собственности Участник долевого строительства несет самостоятельно.

8.4. Во всем остальном, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством.

8.5. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ.

Приложение №1 – поэтажный план.

**9 Подписи Сторон.**

**ООО СЗ «Каскад Инвест»**

450095, г. Уфа, ул. Правды, д.39 корп.2, ИНН 0275049561, КПП 027201001; Р\с 40702810906000026644 в Башкирском отделении №8598 ПАО СБЕРБАНК г.Уфа, к/с30101810300000000601, БИК 048073601

Директор ООО СЗ «Каскад Инвест»

\_\_\_\_\_ Акчулпанов Р.Р.

---