

**ДОГОВОР № К7 - -
участия в долевом строительстве**

город Уфа

«__» _____ 20__ года.

Общество с ограниченной ответственностью строительное предприятие «Инициатива» Открытого акционерного общества «Крупнопанельное домостроение», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Герасимова Николая Михайловича**, действующего на основании Приказа №9 от 02.10.2017 года, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «**СоцЖилСтрой**», в лице директора **Ямалтдиновой Заремы Рафаэлевны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

1.1. 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».**

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Дом – многоэтажный жилой дом со встроенными административно-торговыми помещениями (литер 7) по ул. Джалиля Киекбаева в Советском районе ГО г. Уфа РБ. (кадастровый номер земельного участка **02:55:010611:0007**), этажность – 17 этажей, общая площадь жилого здания 9040 кв.м. Цоколь здания, стены прямых выходов из техподполья – облицованы сплитерными вибробетонными блоками «Бессер». Стены с утеплением минераловатными плитами. Окна выполнены из ПВХ профиля. Уровень ответственности здания – II, степень огнестойкости – II, класс конструктивной пожарной опасности здания – С0. Класс энергоэффективности – С. Несущие стены запроектированы из керамического полнотелого кирпича по ГОСТ 530-2007. Перегородки выполняются из керамического кирпича по ГОСТ 530-2007, толщиной 120мм. Плиты перекрытий и покрытий железобетонные, приняты по серии ИЖ-723. Фундаменты запроектированы свайные с монолитным железобетонным ростверком. Кровля здания плоская с внутренним водостоком, выполнена из ПВХ мембраны «Пластфоил». Крыша с холодным техническим этажом. Степень сейсмической опасности – С. Район работ относится к асейсмичной области, т.е. области, где землетрясения не происходят или являются редчайшим исключением.

2.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие Участника долевого строительства в финансировании строительства многоэтажного **жилого дома (литер 7) со встроенными административно-торговыми помещениями по ул. Джалиля Киекбаева в Советском районе ГО г. Уфа РБ**, именуемого далее Дом, в объеме, установленном в договоре, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, принятие в собственность следующих квартир:

№ квартиры	Кол-во комнат	Общая проектная площадь кв.м.	Жилая проектная площадь, кв.м.	Этаж	Подъезд
-	-	-	-	-	-
Итого - квартир		-	-	-	-

именуемые далее квартиры. Проектная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площади жилых комнат, площади помещений вспомогательного использования, а также площади балконов и лоджий, включаемых в общую площадь с понижающим коэффициентом 0,3 и 0,5 соответственно. Застройщик - обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать соответствующую часть объекта долевого строительства – квартиры – Участнику долевого строительства.

Кадастровый номер земельного участка **02:55:01 06 11:7.**

Стоимость 1 кв.м. составляет _____ рублей.

Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- корректировки площади Объекта долевого строительства;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3. СУММА ДОГОВОРА

3.1 Стоимость квартир составляет ____ x ____ = _____ (_____) рублей (без выполнения отделочных работ, кроме предусмотренных в п.4.2.).

3.2 Финансирование строительства осуществляется только после заключения данного договора участия в долевом строительстве в письменной форме и его государственной регистрации и производится следующим образом:

- денежная сумма в размере _____ (_____) рублей уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в кассу, либо путем перечисления на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, в течение двух дней после регистрации настоящего договора. Указанная сумма является фиксированной.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только при наличии письменного согласия Застройщика после уплаты цены Договора Застройщику или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства 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 долевого строительства и(или) новый участник долевого строительства.

За участника долевого строительства платежи может производить третье лицо с указанием следующих данных: назначение платежа, за кого произведен взнос, номер и дата договора. Внесение платежей за Участника долевого строительства не влечет перехода прав и обязанностей сторон по настоящему Договору.

Для определения окончательной суммы настоящего договора принимается общая площадь, обмер которой будет произведен ГУП «БТИ РБ». Возможна доплата стоимости квартиры только при установлении фактического увеличения площади согласно данным ГУП «БТИ РБ». Если площадь квартир будет меньше, Застройщик обязуется компенсировать разницу. Расчёты производятся исходя из стоимости 1 кв.м., указанной в п. 2.1. настоящего договора.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

Застройщик обязуется:

4.1 Выступить заказчиком по строительству Дома, с правом заключения договоров подряда на строительство и проектные работы.

4.2 Осуществлять технический надзор за строительством, вести общие дела и выполнить строительство Дома в полном соответствии с проектом, строительными нормами и правилами.

- В квартире выполнить черновую отделку коридора, комнат, кухни, санузла, в т. ч.:
 - установить окна с штукатуркой откосов, без подоконников;
 - установить временную входную дверь с замком;
 - выполнить цементную стяжку полов по плитам перекрытий;
 - выполнить простую штукатурку кирпичных и бетонных стен цементно-песчаным раствором;
 - выполнить электроразводку, домофон;
 - установить стояки водоснабжения и канализации, полотенцесушитель, с обвязкой;
 - установить счетчики ХВС, ГВС и электроэнергии;
 - выполнить систему отопления;
 - выполнить одинарное остекление лоджии.

Не устанавливаются межкомнатные двери, электроплита, умывальники, не делается разводка системы холодного и горячего водоснабжения, отделка лоджий и балконов. Отделка потолков не выполняется.

Устройство телефонной связи, охранной сигнализации не предусмотрено проектом

4.3. Передать Участнику долевого строительства в собственность по акту приема-передачи Квартиры (квартиру), указанные в пункте 2.1 настоящего договора, в **жилом доме (литер 7) со встроенными административно-торговыми помещениями по ул. Джалиля Киекбаева в Советском районе ГО г. Уфа РБ**, в срок не позднее 31 декабря 2021 г., но не ранее выполнения Участником долевого строительства условий пунктов 3.2;3.3., настоящего договора.

Акт приема-передачи является неотъемлемой частью настоящего договора.

При неполучении акта приема – передачи в течение указанного срока, договор может быть расторгнут в одностороннем порядке.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод строящегося многоквартирного дома – 4 квартал 2019 года.

4.3.1. В случае если Участник долевого строительства не принял Квартиру в установленный п. 4.9. договора срок, Застройщик по истечении 3 календарных дней со дня окончания срока приемки, установленного п. 4.9. настоящего договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. Обязательства Застройщика считаются исполненными в полном объеме с даты подписания Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Застройщик передает ключи от входной двери в Квартиру на хранение управляющей организации в день составления одностороннего акта на условиях отсутствия права доступа в Квартиру.

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

4.3.2. В случае если Участник долевого строительства уклоняется от приемки Квартиры, указанной в п. 2.1 настоящего договора (не является на осмотр, не получает почтовую корреспонденцию и т.п.), то Застройщик вправе провести независимую экспертизу на соответствие Квартиры техническим нормам, проектной документации и условиям Договора и взыскать с Участника долевого строительства убытки в размере стоимости проведения вышеуказанной экспертизы, а также взыскать с Участника долевого строительства убытки в размере суммы расходов, в том числе коммунальные, связанные

с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Объекта (включая содержание придомовой территории), уплаченных Застройщиком со дня окончания срока приемки Квартиры, установленного п. 4.9 до момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства и неустойку в размере 0,05 % от цены договора за каждый день просрочки со дня окончания срока приемки Квартиры, установленного п. 4.9., до момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

4.4. После подписания «Акта госкомиссии» претензии, связанные с перепланировкой квартир, заменой внутренних инженерных сетей, порчей имущества мест общего пользования, а также застройкой прилегающей территории Застройщиком не принимаются.

4.5. Передать безвозмездно в муниципальную собственность г. Уфы инженерные сети и сооружения к дому согласно установленным границам ответственности.

4.6. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиры право аренды на земельный участок с кадастровым номером **02:55:010611:7**, расположенный по адресу: Советский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан по ул. Владивостокской, и строящийся на нем многоквартирный дом считаются находящимися в залоге у Участников долевого строительства в обеспечении обязательств Застройщика в рамках настоящего Договора».

4.7. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств в соответствии с ФЗ-218 от 29.07.2017 г. публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

Участник долевого строительства обязуется:

4.8. Осуществить финансирование строительства согласно п.п. 3.2.; 3.3.

4.9 В течение 7 календарных дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Застройщика к передаче Квартиры (в том числе при досрочной передаче Квартиры Застройщиком) принять Квартиру по Акту приема-передачи.

4.9.1. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки Квартиры только в случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, при составлении совместно с Застройщиком согласованного двустороннего акта с указанием замечаний и сроков их устранения. После устранения указанных недостатков Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру по акту в течение 3 календарных дней с даты получения уведомления об устранении недостатков, оповещенного Застройщиком посредством электронной почты, телефонограммой или почтовым отправлением.

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

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

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

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

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

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

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

После устранения недостатков Застройщик составляет и направляет Участнику долевого строительства уведомление об устранении недостатков. Участник долевого строительства обязан подписать Акт об устранении недостатков в течение 3 (трех) дней или передать в этот срок Застройщику мотивированный отказ от его подписания. В случае, если в указанный срок Участник долевого строительства не подпишет Акт об устранении недостатков, либо не передаст в этот срок Застройщику мотивированный отказ от его подписания, при этом работы по устранению недостатков считаются принятыми Участником долевого строительства без замечаний. Застройщик подписывает Акт об устранении недостатков в одностороннем порядке, который имеет обязательную силу для Участника долевого строительства.

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

4.9.2. В случае если Участником долевого строительства не предъявлены какие-либо обоснованные замечания по недостаткам, которые делают Квартиру непригодной для использования, в порядке и в сроки, установленные п. 4.9., 4.9.1 Договора, Застройщик вправе составить акт приема-передачи Квартиры в одностороннем порядке, с момента составления которого обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются исполненными.

4.9.3. Замечания, предъявленные по истечении срока, указанного в п. 4.9, 4.9.1. настоящего договора, а так замечания, являющиеся дополнительными к предъявленным ранее и устраненных Застройщиком, не являются основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийных обязательств в соответствии с п. 7.6. настоящего Договора. Принятие Квартиры Участником долевого строительства не освобождает Застройщика от обязанности по устранению выявленных недостатков.

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

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

4.12. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство вышеуказанных работ, перепланировка или переоборудование Квартиры до получения Квартиры по акту приема-передачи, Участник

долевого строительства обязан за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика привести Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 1,5% от цены договора.

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

4.13. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

4.13.1. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

4.13.2. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

4.14. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только при наличии письменного согласия Застройщика после уплаты цены Договора Застройщику или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства 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 долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

5. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА Квартиры:

5.1. Квартира, указанная в п. 2.1. настоящего договора, передается Застройщиком Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, который оформляется в 3(трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 2 (два) экземпляра – Участнику долевого строительства, 1 (один) из которых Участник долевого строительства передает в Управление Росреестра по Республике Башкортостан для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиры, 1 (один) экземпляр – Застройщику.

5.2. Застройщик в соответствии с частью 4 ст.8 Закона № 214-ФЗ обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности к передаче Квартиры Участнику долевого строительства, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 ст.8 Закона № 214-ФЗ.

Применительно к условиям настоящего договора днем получения уведомления является день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его законному представителю. Днем получения уведомления также является десятый по счету день со дня отправки уведомления заказным письмом.

5.3. При уклонении Участником долевого строительства от принятия Квартиры в день, указанный в сообщении, переданном (направленном) ему в соответствии с пунктом 5.2. настоящего договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного в

сообщении для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом договора одностороннего Акта приема-передачи. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п.5.2. настоящего договора, либо оператором связи заказное письмо возвращено с сообщением Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.4. Мотивированный отказ Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры рассматривается Застройщиком и представителем подрядной организации. По результатам рассмотрения мотивированного отказа Участника долевого строительства составляется акт о наличии и обоснованности претензий (причин), указанных в отказе Участника долевого строительства, устанавливаются сроки устранения обоснованных претензий (причин) Участнику долевого строительства предоставляется Копия акта.

5.5. Бремя содержания Квартиры, обязанность по осуществлению коммунальных платежей, риски случайной гибели и порчи Квартиры, возможного нанесения ущерба третьим лицам, а также общего имущества в Доме переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.6. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет получение документов от третьих лиц, необходимых для и осуществления действий по государственной регистрации права собственности на Квартиру.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

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

6.2. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему договору Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

-если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения Долящиком платежа составит более чем один месяц;

- если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения Участником долевого строительства платежа составит более чем два раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения Участником долевого строительства платежа составит более чем два месяца.

При намерении, основанном на требованиях закона и настоящего договора, отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке Застройщик обязан не менее чем за 7 (семь) рабочих дней уведомить об этом Участника долевого строительства .

6.3. Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор или изменить его условия по согласию сторон или через суд.

6.4. При одностороннем отказе (расторжении) Участника долевого строительства от настоящего договора, при отсутствии вины Застройщика, Застройщик имеет право удержать с Участника долевого строительства неустойку в размере 10% от цены настоящего договора.

6.5. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Изменение и (или) расторжение договора оформляется путем подписания сторонами дополнительного

соглашения в виде одного документа, подлежащего государственной регистрации. В связи с отсутствием в Федеральном законе 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» в целом, и в статье 9 данного закона в частности, порядка расторжения и сроков возврата денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случае расторжения договора по обоюдному согласию сторон, настоящим договором предусматривается возврат участнику долевого строительства всех внесенных денежных средств, в течение 30 (тридцати) календарных дней после государственной регистрации договора долевого участия на предусмотренный настоящим договором Объект долевого строительства с другим (новым) Участником долевого строительства, но не ранее перечисления новым Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика суммы, равной сумме подлежащей возврату.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1 Стороны по настоящему договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, РФ.

7.2 Строительные недоделки, выявленные при сдаче Дома, подлежат исправлению Застройщиком за свой счет.

7.3 Застройщик несет ответственность за сохранность квартиры № _____ до передачи ее по акту приема - передачи «Участнику долевого строительства». Сохранность переданной Участнику долевого строительства квартиры № ____ после приема акта приема-передачи обеспечивается Участником долевого строительства.

7.4 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору только по общепринятым форс-мажорным обстоятельствам, указанным в ГК РФ.

7.5 В случае не исполнения п. 3.2., 3.3. настоящего договора, отказа «Участника долевого строительства» от жилья, «Застройщик» в соответствии с ч.3 ст. 9 ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

В таком случае «Застройщик» возвращает сумму долевого участия без учета индексации в течение 30 календарных дней после уведомления Участника долевого строительства о расторжении данного договора.

7.6 Гарантийный срок объекта 5 лет.

7.7 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование 3 года.

7.8 Застройщик гарантирует, что указанное жилье на момент заключения договора, никому не продано, не заложено, в запрете не состоит и по нему не заключен другой договор долевого участия в строительстве.

После заключения настоящего договора любые сделки, связанные с указанной квартирой, без письменного согласия Участника долевого строительства, не имеют юридической силы.

7.9 Стороны имеют право требовать исполнения обязательств по настоящему договору.

7.10 Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор или изменить его условия по согласию сторон или через суд.

7.11 Участник долевого строительства заверяет Застройщика о следующих обстоятельствах: Участник долевого строительства проживает и получает корреспонденцию по адресу, указанному в настоящем договоре; номер телефона (мобильного телефона, стационарного телефона) и адрес электронной почты, указанные в настоящем договоре, принадлежат Участнику долевого строительства и являются действующими.

Утверждение Участника долевого строительства, предусмотренное пунктом 7.11. настоящего договора, является заверением об обстоятельствах. Участник долевого строительства осведомлен, что Застройщик полагается на утверждение, предусмотренное пунктом 7.11., настоящего договора.

7.12. В случае недостоверности заверения Участник долевого строительства будет нести ответственность в соответствии со статьей 431.2 Гражданского кодекса РФ. В случае нарушения пункта 7.11. настоящего договора, выразившегося в предоставлении Участником недостоверных данных, которое повлекло не получение уведомлений, предусмотренных п. 5.2. настоящего договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку в размере 3 % от цены договора.

7.13. В случае необоснованного отказа от исполнения договора Участником долевого строительства, а также при неисполнении (ненадлежащем исполнении) Участником долевого строительства своих обязательств по договору, он обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 3% от суммы договора, а также возместить Застройщику причиненные убытки сверх неустойки.

7.14. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акт приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору, согласно ч.2 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. В случае не получения Участником долевого строительства корреспонденции от Застройщика ввиду отсутствия адресата, по указанному в договоре адресу, отказа от принятия корреспонденции, либо истечения срока хранения, Застройщик освобождается от ответственности, предусмотренной ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ за период с момента направления уведомления о завершении строительства до даты подписания одностороннего акта приема передачи.

7.15. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такой Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, согласно ч. 7 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1 Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации.

8.2 Договор составлен в 4 экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу, 2 экземпляра – Застройщику, 1 экземпляр – Участнику долевого строительства, 1 экземпляр – в дело Росреестра.

8.3 Любые изменения или дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (протоколами), которые являются его неотъемлемой частью.

8.4 Все расходы по оформлению права собственности на квартиры в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ Участник долевого строительства несет самостоятельно.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

ООО СП “Инициатива ” ОАО КЖД

450098, Уфа, ул. Российская, 157/1 р/с 40702810206000008605 в Отделении № 8598 Сбербанка России, к/с 30101810300000000601, ИНН 0276045224, КПП 027601001, БИК 048073601, ОКОНХ 6110, ОКПО 22672912, тел./факс: 284-85-03, 284-69-54.

_____ **Н.М.ГЕРАСИМОВ**

Участник долевого строительства:

_____ **Ф.И.О.**

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку всех его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы при исполнении договора долевого участия в строительстве. Согласие действительно с момента подписания настоящего Договора и действительно до момента его отзыва путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства письменного уведомления.

Участник долевого строительства: _____