

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
(по ипотеке)

Р.Б. г. Уфа

«___» _____ 2021 год

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Пятый трест», в лице директора Мустафиной Лилии Ильдаровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Застройщик"**, с одной стороны, и

Граждан___ Российской Федерации. **ФИО**, дата рождения, место рождения, пол – ____, паспорт ____, выдан ____, код подразделения ____, зарегистрированная по адресу: _____, ИНН ____, СНИЛС _____, именуемый (-ая) в дальнейшем **"Участник долевого строительства"**, с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору **«Застройщик»** обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство объекта – **«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, расположенными по адресу: г. Уфа ул.Р.Зорге в Октябрьском районе ГО г.Уфа»**, именуемого в дальнейшем **Дом**, и после получения разрешения на ввод эксплуатацию **Дома** передать **«Участнику долевого строительства»** находящееся в **Доме** вновь созданное недвижимое имущество - **Квартиру**, а **«Участник долевого строительства»** обязуется своевременно уплатить обусловленную договором цену и принять **Квартиру** в собственность при наличии разрешения на ввод **Дома** в эксплуатацию, в сроки, установленные настоящим договором.

Основные характеристики **Дома**:

Количество этажей 18

Общая площадь 23132,8 кв.м.

Материал наружных стен – мелкоштучный каменный материал (газобетонный блок)

Материал поэтажных перекрытий – ж/б плита перекрытия,

Класс энергоэффективности – B

Сейсмостойкость – 5 и менее баллов

Основные характеристики **Квартиры**:

Проектный (строительный) № квартиры	Кол-во комнат	Общая проект. площадь кв.м.	Жилая проект. площадь кв.м.	Этаж	Блок-секция (подъезд)

1.2. Стороны согласовали, что для целей определения стоимости **Квартиры** (окончательной цены Договора) (далее - **Цены договора**) по Договору учитывается общая фактическая площадь **Квартиры**.

Основные характеристики **Квартиры**, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - **«Таблица»**), являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

Окончательные характеристики **Квартиры** будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров **Квартиры** юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

1.3. **Застройщик** осуществляет строительство **Квартиры** в соответствии с техническими характеристиками, приведенными в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Работы, не предусмотренные Приложением № 1, выполняются **Участником долевого строительства** самостоятельно и за свой счёт после подписания акта приёма - передачи **Квартиры**.

1.4. Расположение **Квартиры** указано на поэтажном плане создаваемого **Дома** согласно проектной документации на него, который прилагается к Договору (Приложение №2) и является его неотъемлемой частью.

Адрес **Дома** и номер **Квартиры**, их характеристики могут изменяться в ходе строительства **Дома** и подлежат уточнению по данным органа архитектуры и градостроительства после окончания строительства **Дома**.

Общая проектная площадь **Квартиры** определена по проектной документации с учетом площади лоджий, балконов с применением коэффициента, является условной и подлежит уточнению после изготовления органом технического и кадастрового учёта технического паспорта (технического описания) на **Дом** и (или) **Квартиру**.

1.5. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Право на земельный участок: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, собственность № 02:55:020105:5395-02/374/2020-3 от 01.12.2020 г.

- Кадастровый номер земельного участка 02:55:020105:5395

- Разрешение на строительство № 02-RU 03308000-1541П-2018 от «03» декабря 2020 года.

- Проектная декларация, размещенная на сайте **-Наш.Дом.РФ**

1.6. При необходимости, вышеуказанная документация может уточняться, дополняться и/или продлеваться в ходе строительства **Дома**, что не требует внесения соответствующих изменений в Договор при условии отсутствия существенного влияния этих уточнений и дополнений на объем прав и обязанностей сторон договора.

1.7. **Застройщик** гарантирует, что **Квартира**, указанная в п. 1.1. настоящего Договора, не заложена, в споре и под запретом (арестом) не состоит, не обременена правами третьих лиц, включая залог, иные права и ограничения, аналогичный договор на вышеуказанную **Квартиру** ни с кем более не заключен.

2. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты, ответственность.

2.1. Цена договора складывается из денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства с внешними и внутренними инженерными сетями, благоустройство прилегающей к **Дому** территории, размещение рекламы с целью привлечения соинвесторов, оплату услуг по заключению договоров долевого участия. Разница между Ценой Договора и фактическими затратами на создание **Дома** и его последующую отделку, является доходами **Застройщика** и остается в собственности **Застройщика**.

По согласию сторон цена настоящего договора является договорной и составляет на момент заключения _____ рублей 00 копеек.

На момент заключения настоящего договора стоимость **1 кв.м.** общей проектной площади **Квартиры** определена сторонами в сумме **95 000** (сто пять тысяч) рублей.

Окончательная стоимость **Квартиры** определяется с учётом изменения затрат при строительстве **Дома**.

Застройщик вправе изменить цену договора в ходе строительства **Дома** с учётом изменения факторов ценообразования при изменении цен на строительные материалы, изменении стоимости услуг по строительству **Дома** со стороны подрядных и субподрядных организаций и иных лиц, привлекаемых **Застройщиком** к строительству **Дома**, а также при изменении технических условий, выдаваемых в ходе строительства со стороны контролирующих и уполномоченных органов.

Перерасчету, в связи с изменением стоимости строительства **Дома**, подлежит только неоплаченная часть стоимости **Квартиры**.

Застройщик, в срок не позднее 3-х дней с момента принятия решения об изменении цены договора, уведомляет **Участника долевого строительства** об изменении цены договора путём направления **Участнику долевого строительства** письменного уведомления. Изменение цены договора производится Сторонами путем подписания дополнительного соглашения в 14-дневный срок с момента направления **Участнику долевого строительства** уведомления об изменении цены договора.

2.2. Цена настоящего Договора подлежит изменению в случае, указанном в пункте 2.4. Договора. Уточнение цены Договора в этом случае производится расчетным методом, без необходимости подписания дополнительного соглашения к Договору.

2.3. **Участник долевого строительства** обязуется внести денежные средства на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета, блокирования, денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета **Участника долевого строительства** (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления **Застройщику (Бенефициару)** при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004г.), договором счета эскроу, заключенным между **Депонентом, Эскроу-агентом и Бенефициаром, с учетом следующего:**

Депонент: ФИО.

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19;

адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Пятый трест».

Депонируемая сумма: _____ рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до 31.12.2021 г. в порядке, предусмотренном п. 2.3 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Денежная сумма в размере _____ рублей 00 копеек. подлежит внесению **Участником долевого строительства** на эскроу-счет за счет собственных средств в течение 3 рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

Основания перечисления **Застройщику (Бенефициару)** депонируемой суммы:

Разрешение на ввод в эксплуатацию **Дома**, полученное **Застройщиком** в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г.;

При возникновении оснований перечисления **Застройщику (Бенефициару)** депонируемой суммы и наличии задолженности по Договору об открытии не возобновляемой кредитной линии средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту, до полного выполнения обязательств по Договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет **Застройщика**, открытый в ПАО Сбербанк,

Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма:

ООО Специализированный застройщик «Пятый трест»

р/с 40702810606000045022

в Отделении № 8598 Сбербанка России

БИК 048073601, к/с 30101810300000000601

Внесение денежных средств на счет эскроу производится **Участником долевого строительства** в течение 3 рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования,
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом,
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с **Участником долевого строительства**, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с **Участником долевого строительства**, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», **Застройщик** может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.4. Цена Договора подлежит изменению в случае, если после проведения обмеров, организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию, фактическая общая площадь **Квартиры** будет отличаться от проектной площади, указанной в п. 1.1. настоящего договора более чем на 2%. В этом случае Стороны уточняют цену настоящего договора, исходя из расчета стоимости одного квадратного метра **Квартиры** и фактической общей площади **Квартиры**, превышающей допустимые 2% отклонения. В случае превышения фактической площади **Квартиры** над проектной площадью более чем на 2%, **Участник долевого строительства** дополнительно перечисляет денежные средства до подписания акта приема-передачи квартиры.

В случае превышения проектной площади **Квартиры** над фактической площадью более чем на 2%, **Застройщик** производит возврат **Участнику долевого строительства** денежных средств в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от **Участника долевого строительства** соответствующего уведомления и реквизитов для перечисления денежных средств на счет **Участника долевого строительства**.

Участник и **Застройщик** в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения **Участником** Уведомления об изменении площади обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору, которое будет содержать данные об Окончательной Общей приведенной площади **Квартиры** и уточненной Цене Договора.

В случае уступки права требования по настоящему договору иным лицам, дополнительные взаиморасчеты при отклонении уточненной общей площади **Квартиры** как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, производятся в соответствии с условиями, указанными в данном пункте, с новым **Участником долевого строительства**, и не требуют заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.5. **Участник долевого строительства** не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае внесения **Участником долевого строительства** на счет эскроу денежных средств в счет уплаты Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, **Участник долевого строительства** возмещает **Застройщику** (должностному лицу **Застройщика**) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств **Участника долевого строительства**, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования **Застройщика**, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

2.6. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу **Застройщик** вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1. **Участник долевого строительства обязуется:**

3.1.1 Принять участие в финансировании долевого строительства Объекта и произвести оплату цены Договора/окончательной цены Договора, в размерах, порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

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

3.1.3. **Участник долевого строительства** вправе отказаться от приемки **Квартиры** только в случае выявления существенных недостатков, которые делают **Квартиру** непригодной для использования, при

составлении совместно с **Застройщиком** согласованного двустороннего акта с указанием таких недостатков и сроков их устранения.

После устранения указанных недостатков **Участник долевого строительства** обязуется принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 3 рабочих дней с даты получения уведомления об устранении недостатков, отправленного **Застройщиком** посредством электронной почты, телефонограммой или почтовым отправлением.

К существенным недостаткам (недостаткам, которые делают Квартиру непригодной для использования) не относятся:

- недостатки отдельных элементов и фурнитуры встраиваемых конструкций (окон, дверей, элементов застекления балконов, лоджий, фасадов, иных 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 30% 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 несоизмеримых 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) рабочих дней, с момента получения от **Участника долевого строительства** уведомления о выявлении недостатков, **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) рабочих дней после получения уведомления. В случае, если в указанный срок **Участник долевого строительства** не подпишет Акт об устранении недостатков без составления мотивированного отказа от подписания этого акта, 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** о надлежащем устранении недостатков.

3.1.4 В случае, если **Участником долевого строительства** не предъявлены какие-либо обоснованные замечания по недостаткам, которые делают Квартиру непригодной для использования, в порядке и в сроки, установленные пунктами 3.1.2, 3.1.3. Договора, **Застройщик** вправе составить акт приема-передачи Квартиры в одностороннем порядке, с момента составления которого обязательства **Застройщика** по передаче Квартиры считаются исполненными.

3.1.5. Замечания, предъявленные по истечении срока, указанного в п. 3.1.2, 3.1.3. настоящего договора, а также замечания, являющиеся дополнительными к предъявленным ранее и устраненные **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. 4.1. настоящего Договора.

Принятие Квартиры **Участником долевого строительства** не освобождает **Застройщика** от обязанности по устранению выявленных недостатков.

3.1.6. 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.

3.1.7. **Участник долевого строительства** обязуется зарегистрировать право собственности на Квартиру в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течении 60 календарных дней. Регистрация права собственности производится за счет средств **Участника долевого строительства**.

3.1.8. До государственной регистрации права собственности на Квартиру, без согласования с **Застройщиком**, не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.), не производить установку дополнительного оборудования, в т.ч. дополнительной металлической двери в квартиру и на лестничную площадку.

3.1.9. 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, сверх суммы штрафа. В случае повреждений внутренних, тепло, энерго - и других сетей при производстве **Участником долевого строительства** вышеуказанных работ (в том числе при нанесении ущерба квартирам других участников долевого строительства) **Участник долевого строительства** обязан принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

3.1.10. По требованию **Застройщика** предоставить документы, подтверждающие открытие счета эскроу и платежные документы, подтверждающие оплату цены договора (внесение денежной суммы на счет эскроу).

3.1.11. Осуществить все необходимые действия и формальности с Эскроу-агентом в целях создания возможности внесения депонируемой суммы на счет эскроу.

3.1.12. После государственной регистрации уступки прав требования (договор цессии) по настоящему Договору **Участник долевого строительства**, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации договора уступки права требования в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уведомить **Застройщика** о состоявшейся уступке права требования в простой письменной форме либо лично, либо почтовым отправлением с уведомлением и описью вложения.

3.1.13. Если **Застройщик** не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав требования к другому лицу, новый **Участник долевого строительства** несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий. В этом случае исполнение обязательства Застройщика первоначальному **Участнику долевого строительства** признается исполнением надлежащему кредитору.

3.2 Участник долевого строительства вправе:

3.2.1. Получать от **Застройщика** информацию о ходе строительных работ.

3.2.2. После получения **Квартиры** по акту приема-передачи (в том числе одностороннего) или иного документа о передаче **Квартиры**, производить в **Квартире** строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери.

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

3.2.3. Уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им цены договора/окончательной цены договора или одновременно с переводом долга на нового **Участника долевого строительства** при условии получения письменного согласия Банка и письменного согласия **Застройщика**, учитывая п.п.3.1.12.-3.1.13. настоящего Договора.

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

В случае уступки **Участником долевого строительства**, являющимся владельцем счета эскроу, прав требования по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому **Участнику долевого строительства** с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований **Участника долевого строительства** по Договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним **Участником долевого строительства**.

Новый **Участник долевого строительства** обязан предоставить оригинал договора уступки Застройщику и Эскроу-агенту в течении 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки.

3.2.4. В случае нарушения **Участником долевого строительства** требований п. 3.2.3. настоящего Договора, последний обязан возместить **Застройщику** причиненные таким нарушением убытки в полном объеме.

3.3 Застройщик обязуется:

3.3.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства **Дома** в соответствии с проектной документацией и сроками строительства; с соблюдением Государственных стандартов и сводов правил, обязательных к применению; и в установленном порядке получить разрешение на ввод **Дома** в эксплуатацию.

3.3.2. Предоставлять по требованию **Участника долевого строительства** для ознакомления документы согласно перечню.2 ст.20 Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

3.3.3. Уведомить **Участника долевого строительства** о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с настоящим договором, и готовности **Квартиры** к передаче, по выбору Застройщика: по почте заказным письмом с описью вложения и почтовым уведомлением о вручении по указанному **Участником долевого строительства** почтовому адресу или вручить **Участнику долевого строительства** лично под расписку.

3.3.4. Начало строительства — **03.12.2020** года.

Ориентировочный срок ввода Дома эксплуатацию – **03.03.2023** года. Датой ввода Дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод в эксплуатацию. Окончательный срок завершения строительства определяется датой Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.3.5. После получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать **Участнику долевого строительства Квартиру**, при условии оплаты **Участником долевого строительства** окончательной цены Договора с учетом п. 2.3. настоящего договора, по Акту приема-передачи **в течении 6 месяцев после** получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. **Застройщик** вправе передать квартиру **Участнику долевого строительства** досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. **Участник долевого строительства** не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

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

3.3.6. Передать **Участнику долевого строительства** Квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.4. Застройщик имеет право:

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

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

3.4.3. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия объекта долевого строительства в порядке, установленном п. 3.1.2. договора, или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства застройщик, по истечении одного месяца со дня получения **Участником долевого строительства** уведомления о готовности объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу) вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Обязательства **Застройщика** считаются исполненными в полном объеме с даты подписания **Застройщиком** одностороннего Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры. **Застройщик** передает ключи от входной двери в Квартиру на хранение управляющей организации в день составления одностороннего акта на Квартиру.

С момента составления одностороннего акта обязательства **Застройщика** перед **Участником долевого строительства** по передаче объекта считаются исполненными надлежащим образом. 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).

3.4.4. Самостоятельно выбирать подрядчиков (субподрядчиков) для выполнения работ по строительству Дома, а также привлекать иные лица для исполнения обязательств по настоящему договору.

3.4.5. Требовать от Участника долевого строительства своевременного финансирования для осуществления строительства Дома в объеме и сроки, определенные настоящим договором.

3.4.6. Вносить несущественные изменения в проектную документацию на строительство жилого дома без согласования с **Участником долевого строительства**, т.к. планировка квартиры, приведенная в Приложении № 2, является предварительной.

3.4.7. Вносить изменения в проектную документацию, в т. ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с **Участником долевого строительства**. Стороны пришли к соглашению о том, что при подписании настоящего договора **Участник долевого строительства** дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом договора.

4. Качество Квартиры. Гарантия качества. Общее имущество в многоквартирном доме.

4.1. Гарантийный срок на Дом составляет **5(пять)** лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Дома. Гарантийный срок на отделочные работы устанавливаются **1 (один)** год. Указанные гарантийные сроки исчисляются с момента подписания акта приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет **3 (три)** года, но не более срока, установленного производителем на оборудование и материалы. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче **Квартиры в Доме**.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре **Квартиры** и подписании Акта приема-передачи (скрытые недостатки), должны быть устранены **Застройщиком**

самостоятельно или с привлечением иных лиц в сроки, согласованные с Участником долевого строительства.

4.2. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Дома**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, произошедшие вследствие нормального износа **Дома** 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 производства работ, для выполнения которых требуется допуск в соответствии с законодательством, лицами, не имеющими такого допуска.

4.3. Разрешение на ввод **Дома** в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства **Дома** в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие **Дома** требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. С учетом этого стороны соглашаются с тем, что разрешение на ввод **Дома** в эксплуатацию является необходимым и достаточным свидетельством надлежащего качества объекта, завершено строительство.

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

Передача указанного имущества по акту приема-передачи не производится.

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

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

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

Участник долевого строительства с указанной информацией ознакомлен и согласен.

4.7. Стороны пришли к соглашению, что, если Квартира построена (создана) **Застройщиком** с отступлениями от условий Договора, указанных в п. 3.3.6 Договора или с иными недостатками, **Участник долевого строительства** обращается к **Застройщику** с требованием об устранении недостатков, которые **Застройщик** обязуется безвозмездно устранить в разумный срок.

5. Способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств.

5.1. Обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по настоящему договору осуществляется путем заключения договора счета эскроу с уполномоченным банком, указанным в пункте 2.3 настоящего Договора.

6. Ответственность сторон

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

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

6.3. **Участник долевого строительства** обязан возместить расходы **Застройщика** на оплату теплоснабжения, электроснабжения и иные расходы по содержанию **Дома** пропорционально площади **Квартиры** на основании представленных **Застройщиком** счетов, с момента принятия **Квартиры** по акту приема-передачи или иному документу о передаче **Квартиры** и до момента заключения договоров на теплоснабжение, электроснабжение, на обслуживание с управляющей организацией в течение 10 (десяти) календарных дней с даты выставления счета **Застройщиком**.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **Участнику долевого строительства Квартиры** вследствие уклонения **Участника долевого строительства** от подписания Акта 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 Договору (ч.2 ст.6 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ).

В случае неполучения **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 30.12.04г. № 214-ФЗ, с момента направления уведомления о завершении строительства.

6.5. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Квартиры**, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа **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 (ч. 7 ст.7 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ).

6.6. **Застройщик** не несет ответственности в случае не поступления или несвоевременного поступления денежных средств от **Участника долевого строительства** на счет эскроу, обусловленных ненадлежащим исполнением обязательств третьими лицами, осуществляющими расчеты.

7. Обстоятельства форс-мажора.

7.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) таких как: стихийные либо военные действия, эпидемии, а также издание актов государственной власти и местного самоуправления, повлекших за собой полное или частичное невыполнение сторонами обязательств по настоящему договору, стороны освобождаются от выполнения своих обязательств на период действия этих обстоятельств.

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые **Участник долевого строительства** или **Застройщик** не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами.

7.3. Возникновение обстоятельств непреодолимой силы у подрядчиков **Застройщика** считается возникновением этих обстоятельств у **Застройщика**.

7.4. Наступление форс-мажорных обстоятельств вызывает увеличение срока исполнения договорных обязательств на период их воздействий.

8. Прочие условия.

8.1. Досрочное внесение **Участником долевого строительства** платежей не влияет на порядок, и сроки исполнения **Застройщиком** своих обязательств, установленных Договором.

8.2. За **Участника долевого строительства** платежи может производить третье (юридическое и/или физическое) 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 Договору.

8.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения **Квартиры** до его передачи **Участнику долевого строительства** несет **Застройщик**, после передачи - **Участник долевого строительства**, в том числе по одностороннему акту приема-передачи или иному документу о передаче **Квартиры**.

8.4. С момента передачи **Квартиры** ее текущий и капитальный ремонт, оплата за содержание, техническое обслуживание, предоставленные коммунальные услуги и услуги ресурсоснабжающих организаций, оплата за текущий и капитальный ремонт мест общего пользования (общего имущества) **Дома** производятся самостоятельно **Участником долевого строительства** согласно заключенным между ним и управляющими, эксплуатирующими и специализированными организациями договорам.

8.5. В случае банкротства, реорганизации, смерти **Участника долевого строительства** его права и обязанности по настоящему договору переходят к правопреемникам **Участника долевого строительства**.

8.6. **Участник долевого строительства** подписанием настоящего договора подтверждает, что до подписания настоящего Договора получил от **Застройщика** всю необходимую, полную и удовлетворяющую **Участника долевого строительства** информацию, включая, но не ограниваясь: о наименовании, адресе и режиме

работы застройщика, о полном объеме своих прав и обязанностей по настоящему Договору, о правовых основаниях строительства многоквартирного дома. **Участник долевого строительства** предупрежден о последствиях несоблюдения или ненадлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору.

8.7. В случае смены реквизитов Стороны обязаны в 10-дневный срок уведомить друг друга в письменной форме. Стороны определили, что **Застройщик** размещает информацию об изменении реквизитов на официальном сайте **Застройщика** в сети «Интернет». В случае неисполнения данной обязанности, виновная Сторона несет все связанные с этим неблагоприятные последствия.

Уведомления, направленные другой Стороной по прежнему адресу Стороне, не сообщившей об изменении своих реквизитов, считаются направленными по действительному адресу места нахождения Стороны, а не уведомившая Сторона считается надлежаще извещенной. Уведомления, направленные по адресу для почтовой корреспонденции, указанному в разделе 11 настоящего Договора, в случае не уведомления или несвоевременного уведомления об изменении реквизитов, считаются направленными надлежащим образом. Сторона, не уведомившая другую Сторону о таких изменениях, считается надлежаще уведомленной.

8.8. Споры, возникшие между Сторонами, решаются путем переговоров. При не достижении согласия по спорному вопросу/спорным вопросам/ в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке.

8.9. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются лично под расписку, либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

8.10. **Застройщик** вправе вносить изменения в проектную документацию по строительству **Квартиры** в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в части архитектурных и объемно-планировочных решений, конструктивных и инженерных решений, а также применяемых строительных материалов и (или) оборудования, указанных в проектной документации по строительству **Квартиры**, при условии, что характеристики **Квартиры** будут отвечать требованиям откорректированной проектной документации и действующим нормативам и что производство работ, связанных с данными изменениями возможно до ввода **Дома** в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи **Дома** Сторонами настоящего Договора.

Характеристики **Дома** будут уточнены после окончания строительства по результатам обмеров, проведенных органом технического и кадастрового учета, получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества **Квартиры**, или к появлению недостатков, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству **Квартиры**.

Сторонами допускается, и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора, отклонение фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от Общей приведенной площади, указанной в п. 1.1. настоящего Договора. Такое отклонение является только основанием для перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим договором. Окончательная площадь Объекта долевого строительства указывается в Передаточном акте.

8.11. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу (Эскроу-агент), наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года №177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, **Застройщик** и **Участник долевого строительства** обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

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

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

8.12.2. **Участник долевого строительства** 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**.

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

8.13. **Участник долевого строительства**, являющийся субъектом персональных данных, дает **Застройщику**, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (гражданство, фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, паспортные данные, адрес регистрации, семейное положение, номер телефона) их передачу третьей стороне, в том числе государственным органам, без передачи в сеть общего пользования Интернет, в целях надлежащего исполнения **Застройщиком** обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством

Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора и в течение пятилетнего гарантийного срока на **Дом. Участник долевого строительства** также дает согласие на рассылку по сети подвижной радиотелефонной связи текстовых сообщений. Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется на основании заявления, но не ранее даты прекращения настоящего Договора или даты исполнения обязательств, в соответствии с настоящим договором. При этом оператор (**Застройщик**) обязан прекратить их обработку или обеспечить прекращение такой обработки (если обработка персональных данных осуществляется другим лицом, действующим по поручению оператора) в порядке и сроки, установленные Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

8.14. **Участник долевого строительства** не вправе предъявлять **Застройщику** претензии, связанные с изменениями проектной документации по строительству Квартиры.

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

8.16. Любая информация, ставшая известной Сторонам в рамках исполнения настоящего договора, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

8.17. С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Квартиру, право получения которой было оплачено за счет кредита.

8.18. На основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Квартиру, завершенную строительством, Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка.

При регистрации права собственности **Участником долевого строительства** на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем Квартиры является Банк, залогодателем – **Участник долевого строительства**, а также супруг **Участника долевого строительства** (Заемщика) в случае регистрации права общей совместной собственности на Квартиру.

Одновременно с оформлением права собственности **Участником долевого строительства** предоставляется Закладная. В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору **Участник долевого строительства** заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

8.19. **УЧАСТНИК** долевого строительства извещен о том, что для целей финансирования строительства Жилого дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора, **Застройщиком** привлекаются кредитные средства, предоставленные Башкирским отделением №8598 ПАО Сбербанк и, в соответствии с условиями кредитования, земельный участок, на котором ведется строительство Жилого дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора, а также имущественные права на строящиеся площади в Жилом доме будут находиться в залоге у Башкирского отделения №8598 ПАО «Сбербанк».

9. Условия действия договора.

9.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним, и прекращает свое действие после полного завершения договорных обязательств между сторонами.

9.2. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора.

10.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного надлежащего исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

10.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Изменения условий Договора оформляются путем заключения Сторонами дополнительного соглашения, подлежащего государственной

регистрации.

10.3. Расторжение Договора производится путем подписания Сторонами соглашения, подлежащего государственной регистрации.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, когда такой отказ предусмотрен законодательством РФ, Договор считается расторгнутым по истечении 10 дней со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением и описью вложения.

10.4. По требованию **Участника долевого строительства** Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае превышения допустимого изменения общей площади Квартиры, установленного в п. 8.10. Договора в размере более 5% (пяти процентов) от указанной в п.1.1. Договора площади, в связи с существенным изменением проектной документации строящегося **Дома**, в состав которого входит **Квартира**.

10.5. В случае, если **Застройщик** надлежащим образом исполняет свои обязательства перед **Участником долевого строительства** и соответствует требованиям, предъявляемым к **Застройщику**, **Участник долевого строительства** не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, (п. 1.2. ст. 9 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ.)

10.6. Систематическое нарушение **Участником долевого строительства** сроков внесения платежей по Договору (более чем три раза в течение двенадцати месяцев) или просрочка платежа в течение более чем на два месяца, является основанием для одностороннего расторжения **Застройщиком** Договора.

10.7. **Участник долевого строительства** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

10.8. Стороны пришли к соглашению, что после направления **Застройщиком** **Участнику долевого строительства** уведомления о завершении строительства, односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, в том числе, отказ от приемки Квартиры по причине просрочки ввода **Дома** в эксплуатацию, **Участником долевого строительства не допускается**.

10.9. Недействительность одного из пунктов Договора не влечет за собой недействительность договора в целом.

10.10. Вопросы, не нашедшие своего отражения в Договоре, регулируются действующим законодательством.

10.11. Настоящий договор заключен в письменной форме в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых остается в делах Учреждения по государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним, остальные выдаются сторонам.

Приложение № 1 Технические характеристики Квартиры;

Приложение №2 поэтажный план объекта.

ООО «СЗ«Пятый трест»

Юридический адрес: 450059, РБ, г.Уфа, ул. Р. Зорге, д. 17/4, пом.34;
ИНН 0276953610
КПП 027601001
р/с 407028 в Башкирское отделение №8598 ПАО
СБЕРБАНК,
БИК 048073601,
к/с 30101810300000000601
ОГРН 1200200037674

Ф.И.О. _____

Паспорт _____

Адрес регистрации : _____

Адрес фактического проживания _____

Директор

Л.И.Мустафина

Приложение №1

к договору № _____ от «___» _____ 20__ г.
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома

Технические характеристики квартиры

Тип отделки: получистовая

- Строительный адрес РБ, г.Уфа, ул.Зорге, 15/3
 - Квартира № ___ (___)Количество комнат-
 - Этаж- _ (___)
 - Секция- ___
 - Общая проектная площадь: ___ кв.м.
 - Жилая проектная площадь: ___ кв.м.
 - Капитальные стены: мелкоштучный каменный материал (газобетонный блок)
 - Межквартирные стены: ж/б диафрагма жесткости, кирпич полнотелый, газобетонный блок
 - Межкомнатные перегородки: газобетонный блок
 - Стены с/у: кирпич полнотелый
 - получистовые работы по стенам: штукатурка, без шпаклёвки
 - получистовые работы по полу: полусухая стяжка
 - Потолки: штукатурка межпанельных швов
 - Установка вентиляционных решеток в санузлах: да
 - Дверь входная: металлическая, утепленная
 - Оконные заполнения: ПВХ профиль, без подоконников
 - Остекление лоджий: ПВХ профиль
 - установка счетчиков ГВС и ХВС
 - Электроснабжение: разводка, установка розеток и выключателей, электро- счетчика
 - Домофонная связь: да.
- Применяемые в отделке квартир материалы – эконом- класса
Качество отделочных работ – простое
Категория качества поверхности – К1

Застройщик:
ООО Специализированный застройщик «Пятый трест»

Директор _____

Участник долевого строительства _____