

ДОГОВОР № -3/2021

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

Городской округ город Уфа
Республики Башкортостан

«__» _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СтройТЭК», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Абдрахимова Айрата Вахитовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. _____ года рождения, место рождения: гор. , паспорт _____, выдан МВД по Республике Башкортостан _____, код подразделения _____, зарегистрированная: РБ, г. Уфа, ул. _____, именуемая в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, а вместе либо по отдельности в тексте настоящего Договора именуемые «Стороны» либо «Сторона» соответственно, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменения в некоторые законодательные акты РФ», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. Дом – Многоэтажный жилой дом литер 3 в квартале, ограниченном улицами Чернышевского, Гафури, Султанова и Коммунистической в Ленинском районе городского округа город Уфа Республика Башкортостан».

Дом расположен на Земельном участке со следующим кадастровым номером:

- кадастровый номер земельного участка 02:55:010228:1362.

-Основные характеристики Дома:

- вид: многоквартирный;

- назначение: жилой;

- этажность - 18 (жилых этажей – 16)

- общая площадь дома: 13 072,14 кв.м.;

- материал наружных стен: кирпич с утеплением;

- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

- класс энергоэффективности: С (нормальный);

- класс сейсмостойкости: район строительства не относится к сейсмоопасным;

1.2. Квартира - часть Дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме и имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строит.)	Общая проектная площадь, кв.м.	Общая проектная площадь жилого помещения, кв.м.	Количество и площадь комнат		Этаж	Подъезд
			Кол-во	Жилая проектная площадь, кв.м		

и которая по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в натуре в собственность Дольщику

- назначение Квартиры: жилое помещение;

- количество помещений вспомогательного использования:

- площадь помещений вспомогательного использования:

- количество лоджий и балконов: отсутствуют.

Общая проектная площадь Квартиры состоит из суммы площади жилых комнат, площади помещений вспомогательного использования, а также площади лоджий включаемой в общую площадь с понижающим коэффициентом - 0,5. Расположение и планировка Квартиры указано на фрагменте поэтажного плана строящегося Дома согласно проектной документации на него, который прилагается к настоящему Договору - Приложение № 1 и является неотъемлемой его частью. Описание отделки Квартиры указано в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры составляет **рублей 00 копеек**, является фиксированной и изменению не подлежит.

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

1.4. **Застройщик** - юридическое лицо: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СтройТЭК», осуществляющее проектирование и строительство Дома на основании разрешения на строительство № 02-RU03308000-1281Ж-2020 от 18.12.2020г., выданного Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрацией городского округа город Уфа РБ.

1.5. **Дольщик** – физическое(ие) лицо(а) или юридическое лицо, осуществляющее(ие) по настоящему Договору долевое финансирование строительства Квартиры за счет собственных средств.

2. Юридические основания к заключению Договора.

2.1. При заключении и исполнении настоящего договора стороны руководствуются:

- Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - «ГК РФ»);
- Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

2.3. Застройщик гарантирует, что:

- проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы;

- Квартира, указанная в пункте 1.2 настоящего договора, не является предметом договора участия в долевом строительстве с третьими лицами.

- исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Дольщику обеспечивается путем обязательных отчислений (взносов) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства в Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства, созданного в соответствии с ФЗ-218 от 29.07.2017г. «О публично-правовой компании по защите прав граждан участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2.4. В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Закона № 214-ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора и предоставленного для строительства

(создания) Дома, в составе которого будут находиться Квартиры, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Дом (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Дом, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Дома принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога. В предмет залога также не входят:

- наружные инженерные сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, диспетчеризации, ливневой канализации;
- технические помещения, предусмотренные проектом для обслуживания конкретных жилых и административных помещений одного или нескольких собственников, кладовые, расположенные в технических, подвальных и иных этажах Дома;
- помещения хранения транспортных средств (парковочные места разных типов), а также помещения и оборудование, необходимые для их инженерного обеспечения (насосные пожаротушения, помещения ИТП, узлы учета, электрощитовые, приточно – вытяжные венткамеры и др.);
- часть элементов покрытия жилых помещений одного или нескольких собственников помещения, предусмотренные Проектом как эксплуатируемые террасы.

3. Предмет Договора.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную в настоящем Договоре цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Дольщик уплачивает обусловленную в настоящем Договоре цену за счет собственных денежных средств.

3.3. Цена договора в размере стоимости Квартиры, указанной в п.1.2. настоящего Договора, составляет **рублей 00 копеек**.

Все денежные суммы, указанные в Договоре, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.4. В случае передачи Застройщиком Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, с увеличением ее общей площади относительно проектной по результатам обмера более чем на 0,3 кв.м. в ходе проведения технической инвентаризации и оформления технического паспорта (описания) Дома, Дольщик обязан профинансировать стоимость увеличения площади по стоимости 1 кв.м., указанной в п. 1.3. настоящего договора. Доплата за увеличение фактической площади квартиры (п. 1.2.) производится Дольщиком в течение 5 (пяти) банковских дней с момента его уведомления Застройщиком.

3.5. В случае передачи Застройщиком Квартиры, указанной в п.1.2. настоящего договора, с уменьшением ее общей площади относительно проектной по результатам обмера более чем на 0,3 кв.м. в ходе проведения технической инвентаризации и оформления технического паспорта (описания) Дома, Застройщик обязан возратить Дольщику стоимость уменьшения площади по стоимости 1 кв.м., указанной в п. 1.3. настоящего Договора. Возврат денежных средств Дольщику за уменьшение фактической площади Квартиры (п.1.2.) производится Застройщиком в течение 5 (пяти) банковских дней с момента обращения Дольщика и получения Застройщиком банковских реквизитов Дольщика.

3.6. Размер доплаты/возврата денежных средств рассчитывается в полном объеме, исходя из величины увеличения/уменьшения площади объекта долевого строительства. В случае увеличения/уменьшения площади объекта долевого строительства менее чем на 0,3 кв.м., доплата/возврат денежных средств не производится.

3.7. В случае снижения фактической стоимости строительства по сравнению с его договорной стоимостью, возврат неиспользованных денежных средств Дольщику не производится.

4. Порядок расчетов между Сторонами.

4.1. Цена объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет **рублей 00 копеек**.

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

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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент:

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СтройТЭК»

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара):

Получатель Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СтройТЭК» ИНН/КПП 0278147542/027501001, ОГРН 1080278003794,

р/с 40702810806000035227, к/с 30101810300000000601, Банк: ПАО «Сбербанк»

рублей 00 копеек оплачивается Дольщиком в следующем порядке:

4.1.1 - сумма первоначального взноса в размере **00 рублей 00 копеек** оплачивается Дольщиком на Эскроу-счет, открытый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) согласно настоящему пункту Договора за счет собственных средств, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

4.1.2 - сумма в размере **00 рублей 00 копеек** оплачивается Дольщиком за счет предоставляемых Банком, кредитных средств по Кредитному договору № от г., в безналичной форме на Эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) согласно настоящему пункту Договора в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора, зарегистрированного в органе, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Окончательный расчет за Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, производится Сторонами в соответствии с пп.3.4 и 3.5 настоящего Договора.

4.3. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Дольщика по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по

Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Дольщик.

Залог прав требований Дольщика по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4.4. С момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, права требования, принадлежащие Дольщику по Договору участия в долевом строительстве, 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 Договора участия в долевом строительстве 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 Дольщика на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита».

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Дольщик (Заемщик) 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.

4.5. На основании ст.58 Закона Российской Федерации от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге» и ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект недвижимости, завершённый строительством, Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Дольщика на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем завершённого строительством Объекта недвижимости является Банк, залогодателем – Дольщик, а также супруг Дольщика (Заемщика) в случае регистрации права общей совместной собственности на **Квартиру**. При этом Дольщик становится залогодателем. Одновременно с оформлением права собственности дольщика составляется Закладная.

4.6. На основании ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона **Квартира** считается находящимся в залоге у КРЕДИТОРА – ВТБ (ПАО), адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, ИНН 7702070139, ОГРН 1027739207462, почтовый адрес: Республика Башкортостан, город Уфа, улица Проспект Октября, 72, Кор. / счет 30101810422023601968 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 043601968, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на осуществление банковских операций № 1623 от 29 октября 2014 года), предоставившего Дольщику ипотечный кредит на покупку **Квартиры**.

4.7. Обязательства Дольщика в части ипотеки Квартиры в силу закона действуют до даты полного исполнения Дольщиком обеспеченных ипотекой в силу закона денежных обязательств и в соответствии с п.4.5 настоящего Договора. В случае частичного исполнения, обеспеченного ипотекой обязательства, ипотека в силу закона на Квартиру сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Дольщиком своих обязательств, возникших из Кредитного договора.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению, в том числе на оплату процентов по заемным денежным средствам, привлеченных Застройщиком для строительства Дома.

5.1.2. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией, выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

При этом Застройщик осуществляет строительство Объекта, в том числе Квартиры, в соответствии с правилами застройки, проектно-сметной документацией и иной разрешительной документацией и с соблюдением инструкции по выполнению изоляционных и отделочных работ для жилых и общественных зданий № И77.201-003-2019 от 28.06.2019г.

5.1.3. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по акту приема – передачи Дольщику.

5.1.4. Застройщик получает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не позднее Объект долевого участия в строительстве передается Дольщику не позднее **I – квартала 2023 года.**

5.1.5. Объект долевого участия в строительстве передается Дольщику не позднее **III – квартала 2023 года.**

5.1.6. Акт приема-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Дольщиком или его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности.

5.1.7. После получения в установленном порядке надлежаще оформленного разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и иных необходимых документов передать их в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также сформировать в указанном органе пакет документов для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

Регистрация права собственности производится за счет средств Дольщика.

Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации этого права.

5.1.8. Сообщать Дольщику по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома.

5.1.9. Предоставлять Дольщику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

5.1.10. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть осуществлено в срок, определенный настоящим Договором, Застройщик обязан не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить в адрес Дольщика соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

5.1.11. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, предусмотренным настоящим Договором, направить денежные средства, выплаченные Дольщиком Застройщику в счет уплаты цены по настоящему Договору, указанной в пункте 3.3. Договора в установленные настоящим Договором сроки на расчетный счет Дольщика, который Дольщик указывает в Заявлении и предоставляет Застройщику.

5.1.12. Выбрать организацию для осуществления функций управления (эксплуатации) Домом и обеспечить Дольщику возможность подписания договора с этой организацией.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Дольщика.

5.2.2. Совершать все необходимые для осуществления строительства Дома сделки

с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

5.2.3. Вносить в Дом и/или Квартиру не существенные архитектурные, структурные изменения, изменять габариты конструкций и элементов, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации и техническим нормативам, являющимися обязательными к применению в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014г. №1521.

5.2.4. Досрочно исполнить свои обязательства по настоящему договору, т.е. досрочно сдать многоквартирный жилой дом, досрочно передать Объект долевого строительства (Квартиры) Дольщику при условии полной оплаты Объекта долевого строительства (Квартиры), произведенной Дольщиком.

5.2.5. Настоящим Дольщик дает Застройщику и/или иным лицам, в чьей собственности находится или будет находиться земельный участок, свое согласие на объединение земельного участка, перераспределение земельного участка, раздел земельного участка и выдел из земельного участка других(другого) земельных участков под строящийся Дом и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки и т.п.), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Дома, и/или в целях ввода дома в эксплуатацию (отдельных этапов и/или очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды/права собственности Застройщика и/или иных лиц на образуемые (измененные) земельные участки. В отношении образуемых земельных участков, на которых ведется строительство Дома, в пользу Дольщика и иных Дольщиков сохраняется залог права аренды на земельный участок/залог земельного участка.

5.2.6. Вправе без согласования с Дольщиком передавать, переоформлять, уступать, отчуждать наружные инженерные сети и сооружения.

5.2.7. Дольщик дает свое согласие Застройщику:

- на проведение (в случае необходимости) дополнительных или сезонных работ на Объекте после подписания между сторонами Акта приема-передачи Квартиры;

- на возмещение затрат, понесенных Застройщиком до момента подписания настоящего договора, непосредственно относящихся к созданию объекта, указанному в п.1.1. настоящего договора;

- на использование земельного участка Застройщиком и третьими лицами в целях возведения зданий, сооружений иных видов имущества, строящихся на земельном участке. Земельный участок, находящийся в залоге у Дольщика по настоящему договору, может передаваться Застройщиком в залог в рамках Закона 214-ФЗ, Застройщик может производить замену залога;

- на дополнение Застройщиком вида разрешенного использования земельного участка основными и вспомогательными видами разрешенного использования в соответствии с проектной документацией, документацией по планировке территории.

5.3. Дольщик обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства Квартиры в размерах и порядке, установленных п.п. 4.1, 4.2 настоящего Договора.

5.3.2. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течении 3 (трех) календарных дней со дня получения указанного сообщения и принять ее. Зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним право собственности на Квартиру.

5.3.3. До получения Квартиры по акту приема-передачи не вносить какие-либо

изменения и усовершенствования в проектную планировку квартиры, лестничных клеток, общих коридоров, (в том числе в части изменения разводки отопления, водо- и электроразводок, квартирной разводки канализации, перепланировки помещений, установки электропотребителей общей мощностью, превышающей проектную). Переустройство и перепланировка Квартиры, влекущие ее конструктивное изменение и влияющее на изменение ее стоимости в случае реализации, после получения по акту приема-передачи производятся только по письменному согласованию с Застройщиком в соответствии с порядком, определенным Постановлением Главы администрации г. Уфы № 3796 от 14.09.1998 года. В случае внесения любых из вышеперечисленных изменений Дольщиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц, гарантийные обязательства, предусмотренные ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не применяются.

5.3.4. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Согласование уступки производится Застройщиком Дольщику, осуществляющему финансирование по настоящему Договору.

При осуществлении уступки прав требования Дольщик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня регистрации договора уступки прав требования в Управлении Росреестра по Республике Башкортостан предоставить Застройщику подлинный экземпляр зарегистрированного договора уступки.

5.3.5. В случае изменений места фактического жительства, регистрации либо контактных телефонов и адресов, в 5 (пятидневный) срок сообщать об этом Застройщику в письменном виде с указанием новых реквизитов.

5.3.6. После подписания Акта приема-передачи квартиры в течение 10 (десяти) рабочих дней осуществить все необходимые действия, связанные с открытием лицевого счета в управляющей организации, заключению договоров с ресурсоснабжающими организациями, так как бремя содержания квартиры после подписания Акта приема-передачи квартиры несет Дольщик.

5.3.7. После передачи Квартиры по Акту приема-передачи строго следовать инструкции по эксплуатации многоквартирного жилого дома. Дольщик несет ответственность за соблюдение инструкции по эксплуатации многоквартирного жилого дома, и в случае нарушения, установленных в ней требований, Застройщик ответственности за причиненный ущерб такими действиями не несет.

5.3.8. Самостоятельно и за свой счет осуществлять получение технического паспорта (описания) и кадастрового паспорта на квартиру, технического плана и иных документов от третьих лиц, необходимых для осуществления действий по государственной регистрации права собственности на Квартиру.

5.3.9. В случае расторжения настоящего договора и отсутствия финансирования со стороны Дольщика, Дольщик обязан возместить фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору.

5.3.10. Дольщик извещен и согласен, что после ввода Дома в эксплуатацию, управление и эксплуатацию Дома осуществляет организация, на которую возложены функции по управлению (эксплуатации) жилым фондом, определяемая Застройщиком при вводе Дома в эксплуатацию. Договор о передаче прав по управлению (эксплуатации) Домом между вышеуказанной организацией и Дольщиком подписывается в момент приема-передачи Квартиры.

5.4. Дольщик вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

5.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по Договору.

5.4.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры или не устранения выявленных недостатков в разумный срок, в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, перечисленных Застройщику, в соответствии с пунктами 4.1, 4.2. настоящего Договора и уплаты процентов за пользование указанными денежными средствами в соответствии с действующим законодательством.

5.4.4. До ввода объекта в эксплуатацию, при условии полной оплаты и с учетом п. 5.3.5. уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу.

6. Качество Квартиры. Гарантия качества.

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом и иным обязательным нормативным требованиям в области строительства, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014г. №1521.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет с момента подписания первого Акта приема-передачи Квартиры. Обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение сорока пяти календарных дней с момента уведомления его Дольщиком об этих недостатках. Гарантийный срок на квартиру не распространяется, в случае, если Дольщик после передачи ему Квартиры изменит ее назначение и произведет перепланировку без соблюдения необходимой процедуры, установленной в ЖК РФ и иных норм, устанавливающих специальные правила, технические регламенты, градостроительные регламенты, иные обязательные требования к процессу эксплуатации Квартиры в соответствии с инструкцией по эксплуатации Квартиры или входящие в его состав элементы отделки.

6.3. Гарантийный срок на материалы и изделия инженерных систем, функциональные изделия, устанавливается согласно гарантийному сроку завода-изготовителя.

6.4. Застройщик устанавливает гарантийный срок на отделочные работы, в том числе общедомового имущества и мест общего пользования - один год, с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику Квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

7. Прием-передача Квартиры.

7.1. Квартира, указанная в п. 1.2 настоящего Договора, передается Застройщиком Дольщику по Акту приема-передачи, который оформляется в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 2 (два) экземпляра — Дольщику, 1 (один) из которых Дольщик передает в Управление Росреестра по Республике Башкортостан для регистрации права собственности Дольщика на квартиру, 1 (один) экземпляр — Застройщику.

7.2. Застройщик в соответствии с частью 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства Дома и о готовности к передаче квартиры Дольщику, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных частью 6 ст. 8 Закон № 214-ФЗ.

В сообщении также указываются дата, время и место подписания Акта приема-передачи Квартиры. Применительно к условиям настоящего договора днем получения уведомления является день передачи уведомления Дольщику лично либо его законному представителю. Днем получения уведомления также является десятый по счету день со дня отправки Застройщиком уведомления заказным письмом в адрес Дольщика.

7.3. В случае обнаружения недостатков при передаче Квартиры, не препятствующих использованию объекта по назначению, устранение которых Застройщиком возможно при одновременном использовании Дольщиком Объекта:

а) Дольщик обязан:

- Обратиться к Застройщику с письменным требованием об устранении недостатков;

- Принять квартиру по акту приема-передачи;

- для устранения недостатков обеспечить доступ представителей Застройщика в Квартиру в рабочие дни в рабочее время, либо по согласованию с Застройщиком в нерабочее время.

б) Застройщик обязан:

- устранить выявленные недостатки. Срок устранения недостатков подлежит согласованию Сторонами, но не может быть менее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения требования Дольщика.

7.4. После устранения Застройщиком недостатков, Застройщик направляет Дольщику уведомление либо телефонограмму об устранении недостатков. Застройщик вправе одновременно с данным уведомлением направить в адрес Дольщика односторонний акт приема-передачи. Применительно к условиям данного пункта настоящего договора, днем получения уведомления является день передачи уведомления Дольщику лично, либо его законному представителю, либо по истечении 10 (десяти) рабочих дней со дня, направления уведомления об устранении недостатков Дольщику по почте.

7.5. При уклонении Дольщика от принятия квартиры в день, указанный в сообщении, переданном (направленном) ему в соответствии с п. 7.2 настоящего договора, или при отказе Дольщика от принятия квартиры, Застройщик по истечении 10 (десяти) рабочих дней со дня, предусмотренного в сообщении для передачи квартиры Дольщику, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом договора одностороннего Акта приема-передачи. Указанные меры могут применяться в случае если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения в соответствии с п. 7.2 настоящего Договора, а также в случае если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения заказного письма у оператора почтовой связи.

7.6. В случае обнаружения недостатков при передаче Квартиры, препятствующих использованию объекта по назначению (с учетом перечня отделки Квартиры, предусмотренного Приложением № 2 к настоящему Договору), Дольщик вправе обратиться с письменными требованиями к Застройщику о проведении совместного осмотра Квартиры. По результатам совместного осмотра Квартиры составляется совместный акт с перечнем недостатков, которые подлежат устранению Застройщиком. Для устранения недостатков, указанных в совместном акте, Застройщику дается разумный срок с учетом сложности, необходимых трудозатрат выявленных недостатков, но в любом случае не менее 15 (пятнадцати) рабочих дней. После устранения недостатков и недоделок процедура приема-передачи Квартиры осуществляется в порядке, установленном пунктами 7.1-7.4 настоящего Договора.

К числу недостатков, препятствующих использованию Квартиры по назначению не относятся: недостатки по неровностям любых поверхностей; регулировка оконных и дверных блоков; отклонения в горизонтали и вертикали в отметках стяжки пола;

готовность узлов и элементов изоляции и отделки поверхностей; отсутствие гильз, закладных и изоляционных материалов инженерных коммуникаций, не влияющих на безопасность эксплуатации по назначению.

7.7. 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 Дольщику с момента подписания акта приема-передачи квартиры в соответствии с п.п. 7.1-7.4 настоящего Договора.

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

7.9. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации: внутренние инженерные сети, необходимые для обслуживания Дома (сети водоснабжения, сети хозяйственно – бытовой канализации, внутриплощадочные сети теплоснабжения, сети электроснабжения), иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

7.10. В случае уклонения либо отказа Дольщика от принятия Квартиры в сроки, установленные настоящим Договором, Дольщик обязан компенсировать Застройщику расходы на коммунальные платежи, возникшие в результате ненадлежащего исполнения обязательств по приемки Квартиры за весь период просрочки.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

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

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

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

8.3. В случае неисполнения Дольщиком 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 Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения Дольщиком платежа составит более чем два месяца;

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

Возврат денежных средств вследствие расторжения Договора согласно п.8.3 Договора осуществляется в порядке и сроки, установленные законодательством Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с учетом положений п. 5.1.10. Договора.

8.4. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора

в случаях, предусмотренных действующим законодательством. При намерении, основанном на требованиях закона, отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке Дольщик обязан не менее чем за семь рабочих дней уведомить об этом Застройщика. Денежные средства, получаемые Дольщиком вследствие одностороннего отказа Дольщика от исполнения настоящего договора, после подписания Соглашения о расторжении направляются Застройщиком на счет Дольщика на основании распоряжения Дольщика о перечислении денежных средств.

8.5. В случае расторжения настоящего договора, фактически внесенные Дольщиком финансовые средства возвращаются ему без учета инфляционных процентов и за минусом фактически понесенных Застройщиком расходов, связанных с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе расходов, связанных со страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему Договору.

8.6. В случае расторжения настоящего договора по вине Дольщика (неисполнение либо ненадлежащее исполнение Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору) и отсутствия финансирования со стороны Дольщика, Дольщик обязан возместить понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе расходы, связанные со страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору.

8.7. Расторжение настоящего Договора не влечет за собой прекращение договоров участия в долевом строительстве Дома с иными дольщиками.

8.8. В случае, если Дом и/или Квартира построены (созданы) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению качества Дома и/или Квартиры, или с иными недостатками, которые делают Дом и/или Квартиру непригодными для предусмотренного настоящим договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

9. Ответственность Сторон.

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

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

9.3. При нарушении Застройщиком срока передачи готового объекта долевого строительства, Дольщик- физическое лицо вправе взыскать с Застройщика неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы уплаченных Дольщиком денежных средств за каждый день просрочки.

9.4. При нарушении Застройщиком срока передачи готового объекта долевого строительства, Дольщик- юридическое лицо вправе взыскать с Застройщика неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы уплаченных Дольщиком денежных средств за каждый день просрочки.

9.5. Стороны договорились, что уступка Дольщиком к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

9.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Квартиры Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

9.7. В случае несоблюдения Дольщиком сроков, указанных в п.7.2 настоящего Договора, Дольщик возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком в связи с неисполнением Дольщиком указанного пункта Договора, в том числе расходы по уплате налога

на земельный участок, на котором расположен жилой дом, а также по налогу на имущество. Убытки взыскиваются соразмерно доле, приходящейся на Квартиру.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К таким событиям относятся стихийные бедствия природного и социально-экономического характера: наводнение, землетрясение, пожар, военные действия, взрыв, восстание, спад производства в стране и/или в регионе, постановления и распоряжения органов государственной (муниципальной) власти и управления, запретительные действия властей, существенно (негативно) влияющие на деятельность организаций строительного комплекса, иные события, не подлежащие контролю Сторон. Срок исполнения обязательств при этом отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства непреодолимой силы. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

11. Заключительные положения.

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

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, а также о смене места регистрации (проживания) Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 рабочих дней.

11.3. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, нарочно или заказным отправлением по адресу Стороны, указанному в разделе 12 Договора, либо в случае изменения почтового адреса, по адресу, представленному в соответствии с п. 11.2 Договора, а так же в случае если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Стороны от его получения или в связи с отсутствием Стороны по указанному им почтовому адресу.

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

11.5. Подписав настоящий договор, Дольщик выражает свое безусловное согласие на предоставление Застройщиком переданной Дольщиком в рамках настоящего договора информации третьим лицам в целях исполнения настоящего договора, а также на обработку Застройщиком персональных данных Дольщика, указанных в настоящем договоре и в иных документах, полученных для целей заключения и исполнения настоящего договора, в том числе в целях:

- направления уведомлений и требований Застройщика (в том числе с использованием электронных видов связи: смс-сообщения, сообщения на адрес электронной почты и иное);
- контроля за своевременным исполнением обязательств Дольщика;
- реализации функций по сбору, хранению и обновлению сведений, подлежащих предоставлению Дольщиком Застройщику.

Данное положение также распространяется на информацию, передаваемую Застройщиком третьим лицам в целях реализации настоящего Договора.

11.6. Отправка Застройщиком корреспонденции (в том числе судебной) будет осуществляться по адресу Дольщика, указанному в преамбуле настоящего договора и в

документах, представленных Дольщиком при заключении и исполнении настоящего договора. Указанный адрес может быть изменен Дольщиком путем письменного уведомления Застройщика в течении 5 (пяти рабочих) дней с момента возникновения указанных изменений. В случае не уведомления Застройщика об указанных изменениях или нарушения сроков уведомления, то Застройщик освобождается от ответственности за нарушения сроков извещения или передачи квартиры.

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

11.8. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.9. В случае не достижения в течение одного месяца согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в Орджоникидзевский районный суд г. Уфа РБ/мировому судье судебного участка №1 по Орджоникидзевскому району г. Уфы РБ в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, установленных законодательством Российской Федерации.

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

11.11. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: 1 экземпляр для Дольщика, один экземпляр для Застройщика и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. Подписи Сторон

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СтройТЭК»

Юр. адрес 450076, РБ, г. Уфа, ул. Гафури, 77

Факт. адрес: 450076, РБ, г. Уфа, ул. Гафури, 77

ИНН/КПП 0278147542/027501001

р/с 40702810301005000632

к/с 30101810300000000743

БИК: 043469743

Банк: ПАО «Совкомбанк»

Директор

А.В. Абдрахимов

(Подпись)

М.П.

«Дольщик»:

Приложение №1
Договору № /2021 участия
в долевом строительстве многоквартирного жилого
дома от г.

Приложение №1 не выполнено в масштабе и является отображением в графическом формате расположения по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного назначения), а также указывает местоположение Квартиры на этаже. Наличие в плане обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, имеет условный характер и не создает для Застройщика каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных объектов.

«Застройщик»

«Дольщик»

Приложение № 2

к Договору № /2021 участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома от 2021г.

Описание отделки Квартиры №

Отделка квартиры включает в себя:

- стяжку полов;
- штукатурку стен - простую;
- трубную разводку для подключения сантехнических приборов;
- установка приборов учета;
- прокладка электрокабелей;
- установка розеток и выключателей;
- оконные блоки из пластикового профиля, без отделки откосов и установки подоконников;
- остекление лоджий;
- система отопления;

Устройство полов, включая выравнивание стяжки, оклейку обоев, шпаклевку стен, устройство откосов и подоконников, установку и приобретение сантехнических приборов и электроплиты Участник долевого строительства выполняет самостоятельно за свой счет.

«Застройщик»

«Дольщик»
