

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

Городской округ город Уфа
Республики Башкортостан

« _____ » _____ 20__ года

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

гр. **Ф.И.О** _____ г.р., пол: _____, место рождения: _____, гражданство: _____, паспорт _____, выдан _____, код подразделения: _____, зарегистрированная по адресу: _____, 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 № 6, № 7 и подземная автостоянка на территории, ограниченной улицами Султанова, Чернышевского, Гафури, Свердлова в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Жилой дом № 6.

Дом расположен на Земельном участке со следующими кадастровыми номерами:

- кадастровый номер земельного участка 02:55:010228:327, отведенный Застройщику в соответствии с Постановлениями Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан № 2498 от 13.06.2012 г. и № 2798 от 10.07.2015г., а так же Договором аренды земельного участка № 788-12 от 28.09.2012 г. и Дополнительным соглашением о внесении изменений № 1 от 14.08.2015 года;

- кадастровый номер земельного участка 02:55:010228:80, отведенный Застройщику в соответствии с Постановлением Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан № 2230 от 30.05.2014 г. и Договором аренды земельного участка № 824-14 от 08.08.2014 г.;

- кадастровый номер земельного участка 02:55:010228:86, отведенный Застройщику на основании Договора аренды земельного участка № 616-16 от 14.07.2016г.

Основные характеристики Дома:

- вид: многоквартирный;
- назначение: жилой;
- этажность: 27 (жилых этажей - 25; нежилых этажей – 2: в том числе цокольный – 1, подземный (технический) – 1);
- общая площадь дома: 18371,42 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
			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:
- площадь лоджий: кв.м (с понижающим коэффициентом 0,5 – ----- кв.м);
- количество 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, 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 «СтройТЭК», осуществляющее проектирование и строительство Дома на основании разрешения на строительство № 02-RU03308000-783Ж-2016 от 28.07.2016г., выданного Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрацией городского округа город Уфа РБ.

1.5. **Дольщик** – физическое(ие) лицо(а), 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 страхованием гражданской ответственности Застройщика путем заключения Договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве между Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (лицензия СИ № 3492 от 19.01.2016г. на осуществление взаимного страхования вида страхования «Страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору в форме добровольного страхования») в пользу Дольщика.

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 так же не входят:

- наружные инженерные сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, диспетчеризации;

- технические помещения (кладовые), расположенные в технических, подвальных и цокольных этажах Дома;

- помещения хранения автотранспорта (парковочные места боксового и открытого типа), а так же помещения и оборудование, необходимые для их инженерного обеспечения (насосное пожаротушение, помещения ИТП, узлы учета, приточно – вытяжные венткамеры и др.);

- часть кровельных конструкций Дома, предусмотренных Проектом как эксплуатируемая кровля.

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 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 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 вознаграждения услуг Застройщика составляет 25 % от цены Договора, указанной в пунктах 3.3., 3.4., 3.5. настоящего Договора и расходуется Застройщиком по своему усмотрению. Вознаграждение услуг Застройщика входит в стоимость финансирования строительства и дополнительно Дольщиком не оплачивается.

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. Уплата цены по настоящему Договору в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается Дольщиком следующим образом:

- _____ (_____) рублей оплачивается за счет собственных средств в течение 2 (двух) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в безналичном порядке путем перечисления на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре;

При осуществлении платежей по настоящему Договору Дольщиком указывается следующее назначение платежа: «Оплата по договору № _____ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от « _____ » _____ года, НДС не облагается».

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.

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.

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

приема – передачи Дольщику.

5.1.4. Началом срока передачи объекта долевого строительства является дата получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию: но не позднее II квартала 2018 года. Окончанием срока передачи квартиры Дольщику является передача квартиры Дольщику, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, в собственность по акту приема-передачи в срок не позднее 30 июня 2018 года.

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

В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Дольщика Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков и срок их устранения Застройщиком, который не может превышать 15 (пятнадцать) рабочих дней. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Дольщику Квартиру с составлением акта приема-передачи.

5.1.6. 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.

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

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

5.1.9. В случае если передача Квартиры не может быть осуществлена в срок, указанный в пункте 5.1.4. настоящего Договора, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить в адрес Дольщика соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение указанного срока осуществляется в порядке, установленном ст. 452 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.1.10. 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.

5.1.11. Заключить договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему Договору.

5.1.12. Ознакомить Дольщика с правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору.

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 незначительные архитектурные, структурные изменения, 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.

5.2.4. Досрочно исполнить свои обязательства по настоящему договору.

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. В течение 5 (пяти) рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры или иной срок, указанный в уведомлении Застройщика, принять Квартиру по Акту приема-передачи или, в случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, предоставить Застройщику в письменном виде замечания. После устранения выявленных Дольщиком недостатков принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 3(трех) рабочих дней после получения уведомления от Застройщика или иной срок, указанный в уведомлении Застройщика об устранении недоделок (недостатков).

5.3.3. Зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним право собственности на Квартиру.

5.3.4. До получения Квартиры по акту приема-передачи не вносить какие-либо изменения и усовершенствования в проектную планировку квартиры, лестничных клеток, общих коридоров (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. При этом все расходы, связанные с согласованием и изменением проектной документации, в сумму настоящего Договора не входят. Дольщик несет их самостоятельно. При нарушении требований данного пункта Дольщик несет ответственность в соответствии с действующим жилищным законодательством.

5.3.5. Не уступать права требования по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия Застройщика. Услуги Застройщика по согласованию уступки права требования по настоящему Договору Дольщиком третьему лицу, включающие проверку специалистами Застройщика факта финансирования Дольщиком в размере 100 %, оформление письменного согласия на уступку прав требования, оплачиваются Дольщиком дополнительно в размере 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или внесения в кассу Застройщика.

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.

5.3.6. 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.

5.3.7. 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.

5.3.8. 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, в том числе расходы, связанные со страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору.

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, ГОСТ ам и иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры. Все 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 месячный срок с момента уведомления его Дольщиком об этих недостатках. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику Квартиры, составляет 3 (три) года.

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. 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 двух месяцев 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 Акт 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 так же в случае если оператор почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

7.4 Мотивированный отказ Дольщика от подписания Акта приема-передачи квартиры рассматривается Застройщиком и представителем подрядной организации. По результатам рассмотрения мотивированного отказа Дольщика составляется акт о наличии и обоснованности претензий (причин), указанных в отказе Дольщика, устанавливаются сроки устранения обоснованных претензий (причин) Дольщика. Копия акта предоставляется Дольщику. После устранения недостатков и недоделок процедура приема-передачи квартиры осуществляется в порядке, установленном пунктами 5.3.2, 7.1.-7.3. настоящего Договора.

7.5. Бремя содержания Квартиры, обязанность по осуществлению коммунальных платежей, риски случайной гибели и порчи квартиры, возможного нанесения ущерба третьим лицам, а также общего имущества в Доме переходят к Дольщику с момента подписания акта приема-передачи квартиры в соответствии с п.п. 7.1-7.4 настоящего Договора.

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

7.7. 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.

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.

Возврат средств производится в течение 10 (десяти) банковских дней с момента поступления средств по договору, заключенному Застройщиком с новым Дольщиком на Квартиру, указанную в п. 1.2., но не позднее трех месяцев с даты государственной регистрации соглашения о расторжении.

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 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.

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, 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.

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 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.

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, 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 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.

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 суд 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 4 (четырёх) экземплярах: 2 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 «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 40702810500000000982

к/с 30101810000000000846

БИК: 048073846

Банк: ООО «ПромТрансБанк»

Директор

(Подпись)

А.В. Абдрахимов

М.П.

«Дольщик»:
