

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве пятиэтажного жилого дома
по ул. Морозова № 6, город Белебей.

город Белебей, Республика Башкортостан
_____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Управление инвестиций в капитальное строительство «Стройинвест» ДО ОАО «Стронег» в лице Управляющего Григорьева Ивана Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и
Гражданин _____ Российской Федерации _____ именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, 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), а вместе, либо по отдельности, в тексте настоящего Договора именуемые «Стороны», либо «Сторона» соответственно, заключили настоящий Договор (далее – договор) о нижеследующем:

Статья 1. Термины и определения

Дом – многоквартирный дом, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Изменение фасада Дома – установка (смена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома.

Квартира – структурно обособленное помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Нежилые помещения в Доме – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, гаражи, внеквартирные хозяйственные кладовые, помещения цокольного, подвального этажа и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику своевременно – прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 6 (шесть) месяцев.

Общая площадь Квартиры – сумма жилой площади и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, подсчитанной с коэффициентом 1, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд и холодных кладовых -1,0.

Объект долевого строительства – Квартира, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику по настоящему Договору.

Перепланировка Квартиры – изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по Дому, в документ (паспорт) технической инвентаризации на Квартиру.

Переустройство Квартиры – установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по Дому.

Проектные площади Квартиры – площади Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

Расчетная площадь Квартыры (соответственно проектная или фактическая) - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма Общей площади Квартыры.

Существенное изменение проектной документации Дома – изменение общей проектной площади Дома более чем на 20% от площади, утвержденной на момент заключения Договора, изменение этажности Дома более чем на 3 (три) этажа.

Существенное изменение размера Квартыры – изменение площадей Квартыры более чем на 10 (десять) кв.м. по независящим от Участника причинам.

Существенное нарушение требований к качеству Квартыры – проявление существенного недостатка Квартыры, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 100 000 (ста тысяч) рублей) или затрат времени (более 2 (двух) месяцев), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

Товарищество (товарищество собственников жилья) – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в Доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в Доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Доме, которая подлежит созданию и регистрации на этапе строительства Дома.

Фактические площади Квартыры – площади Квартыры согласно данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончанию его строительства, подсчитанной с коэффициентом 1, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд и холодных кладовых -1,0.

Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

Застройщик - юридическое лицо Общество с ограниченной ответственностью «Управление инвестиций в капитальное строительство «Стройинвест» ДО ОАО «Стронег» ИНН 0255009634, осуществляющее строительство «5-ти этажного жилого дома по ул. Морозова, 6 г. Белебей РБ» расположенного по строительному адресу: **РБ, г. г. Белебей, ул. Морозова, 6**

Участник долевого строительства – физическое(ие) лицо(а), осуществляющее(ие) по настоящему договору доленое финансирование строительства Квартыры за счет собственных и кредитных средств Банка.

Заемщик/Созаемщики – физическое(ие) лицо(а), заключивший(е) с Банком Кредитный договор с целью долевого участия в строительстве Квартыры.

Кредитор/Банк/Залогодержатель – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» в лице Башкирского отделения № 8598 ПАО «Сбербанк России», осуществляет выдачу кредита на доленое участие Участником долевого строительства в строительстве Квартыры.

Статья 2. Правовые основания к заключению Договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в доленом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»).

2.2. Участник подтверждает свое согласие на присоединение к участию в доленом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

2.3. Участник одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Дома, его частей, прав аренды на него, а также по распоряжению

земельным участком, предоставленным для строительства Дома, его частями, правом аренды на него.

2.4. 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 и в офисе застройщика в установленном порядке;

Статья 3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.2. Участник долевого строительства направляет на строительство Дома в порядке долевого участия собственные и кредитные денежные средства, предоставляемые согласно Кредитному договору _____ года (именуемый в дальнейшем Кредитный договор), заключенному в г. Белебей Республики Башкортостан между _____ именуемый(е) в дальнейшем по настоящему договору Заемщик/Созаемщики, и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» в лице Башкирского отделения № 8598/0463 ПАО «Сбербанк России».

3.3. Участник долевого строительства производит по настоящему договору финансирование строительства Квартиры в общей сумме _____ рублей, исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры в размере _____ рубля. Все денежные суммы, указанные в настоящем договоре, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.4. При недостатке вложенных денежных средств на строительство Дома, расходы по строительству, не вошедшие балансовую стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и с условиями настоящего договора, и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

3.5. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участником всех своих обязательств, в том числе денежных согласно статьи 4 настоящего Договора, Участник получает право на оформление в собственность следующего Объекта долевого строительства:

3 (трех) комнатная квартира № 49 (сорок девять) (номер строительный), находящаяся на 2 (втором) этаже многоквартирного дома, расположенного по строительному адресу: Республика Башкортостан, г. Белебей, ул. Морозова, дом 6 (далее - «Квартира»). Кадастровый номер земельного участка – 02:63:012206:210, отведенном Застройщику согласно договору аренды земельного участка № 2/2013/а от 31.05.2013 года.

3.5.1. Проектные площади Квартиры:

Общая площадь Квартиры – _____ кв.м.

Жилая площадь Квартиры – _____ кв.м.

Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд и холодных кладовых -1,0.

3.5.2. Расположение и планировка Квартиры указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение №1).

3.5.3. Адрес, номер, площади, иные характеристики Квартиры, Цена Договора будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома.

3.6. По настоящему Договору Участник не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений в Доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения в Доме принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

3.7. С момента государственной регистрации настоящего договора и до момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи, право аренды на земельный участок с кадастровым номером № 02:63:01 22 06:210 и строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

Статья 4. Кредитный источник долевого участия (финансирования) строительства Квартиры

4.1. Внесение Участником долевого строительства денежных средств, указанных в п.3.3 настоящего договора, производится последним как за счет собственных денежных средств, так и за счет кредитных средств, предоставляемых согласно Кредитному договору, заключенному между Заемщиком/Созаемщиками Банком, на долевое участие в строительстве Квартиры, указанной в п. 3.5 настоящего Договора.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику долевого строительства (именуемому по Кредитному договору – Заемщику/Созаемщикам) в размере _____ **рублей** для целей приобретения в (общую долевую/общую совместную) собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Квартиры, указанной в п. 3.5 настоящего Договора со сроком возврата кредита _____ месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита. Полные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

4.2. За пользование кредитом Заемщик/Созаемщики уплачивает(ют) Банку проценты из расчета годовой процентной ставки в размере:

- _____ **процентов годовых.**

4.3. Все имущественные права (требования) по настоящем Договору с учетом всех приложений и дополнений, которые заключены на «05 » августа 2016 года и могут быть заключены в будущем, состоящих в праве Участника долевого строительства требовать от Застройщика в предусмотренный настоящим договором срок строительства Дома, определенного в п. 1.1.1 настоящего договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передачи в собственность Участника долевого строительства на основании акта приема-передачи Квартиры, определенной в п.1.1.2 настоящего договора и Приложении № 1 к нему, в целях обеспечения исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору в соответствии со ст.ст. 5, 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» будут считаться находящимися в залоге (ипотеке) у Банка в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента оформления права собственности Участником долевого строительства на Квартиру.

В соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ (с изменениями и дополнениями) Квартира, оформленная в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящиеся в залоге у Банка в силу закона с

момента государственной регистрации права (общей совместной/долевой) собственности Участника долевого строительства на Квартиру, указанную в п. 1.1.2 настоящего договора и ипотеки на Квартиру в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом Участник долевого строительства является Залогодателем. Залогодержателем по данному залогу является Публичное акционерное общество «Сбербанк России» в лице Башкирского отделения № 8598 ПАО «Сбербанк России» (юридический адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19, ИНН 7707083893; почтовый адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Зорге,5) как организация, предоставившая кредит на долевое участие в строительстве Квартиры, указанной в п.1.1.2 настоящего Договора.

4.4. Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства) и право залога на Квартиру, обременяемую ипотекой в силу закона, удостоверяются закладной, составленной Заемщиком/Созаемщиками, Залогодателем(ями) и выдаваемой в соответствие с законодательством Российской Федерации.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства в части ипотеки Квартиры в силу закона действуют до даты полного исполнения Заемщиком/Созаемщиками обеспеченных ипотекой в силу закона денежных обязательств. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства ипотека в силу закона на Квартиру сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Заемщиком/Созаемщиками своих обязательств, возникших из Кредитного договора.

Статья 5. Цена Договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов

5.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют общую площадь Квартиры, указанную в пункте 3.5.1 настоящего Договора.

5.2. Цена Договора на день подписания Договора составляет: _____ рублей, исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры в размере _____ рубля, включающей стоимость услуг Застройщика.

Указанная стоимость является фиксированной и не подлежит изменению в течение всего периода действия настоящего Договора.

Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

5.3. Руководствуясь пунктом 2 статьи 5 Закона, Стороны пришли к соглашению о возможности изменения Цены Договора после его заключения в соответствии с п. 5.9 и п. 5.10 настоящего Договора.

5.4. Уплата Цены Договора производится в следующем порядке:
– денежная сумма в размере _____ рублей (первая часть долевого вклада) оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в течение 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по РБ.

5.5. Денежная сумма в размере _____ (вторая часть долевого вклада) оплачивается Участником долевого строительства за счет предоставляемых Банком, кредитных средств по Кредитному договору, при условии предоставления Кредитору подлинного платежного документа, с сопроводительным письмом от Застройщика, подтверждающих факт оплаты первоначального долевого вклада Участником долевого строительства, указанного в п. 5.4. настоящего договора. Кредит предоставляется путем зачисления денежных средств на счет Участника долевого строительства _____ по счету, тарифного плана «Универсальный», № _____, открытого в дополнительном

офисе № 8598/0463 Башкирского отделения №8598 ПАО «Сбербанк России», после предоставления в Банк настоящего договора, зарегистрированного в органе, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также выполнения Участником долевого строительства иных условий предусмотренных Кредитным договором.

5.6. Зачисленные на счет Участника долевого строительства кредитные денежные средства в размере _____ рублей по распоряжению Участника долевого строительства _____ перечисляются Банком в течение 3 (трех) банковских дней в счет оплаты по настоящему Договору на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

5.7. Оплата долевых вкладов, указанных в п.п. 5.4.-5.5. настоящего договора, подтверждается соответствующими финансовыми документами, которые Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства при поступлении (приеме) денежных средств.

5.8. Датой внесения Участником долевого строительства средств в счёт оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре.

5.9. Стороны предусматривают возможность изменения Цены Договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий оплаты, указанных в п. 5.4 настоящего Договора.

При этом в случае нарушения Участником обязательств по оплате Цены Договора Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, предусмотренном Законом.

5.10. После получения данных технической инвентаризации Дома Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчет между сторонами осуществляется исходя из размеров общей площади квартиры согласно данным технической инвентаризации. Стоимость одного квадратного метра, по которой осуществляется взаиморасчет, указан в п.5.2. настоящего Договора.

Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд и холодных кладовых -1,0.

5.11. Платежи по Договору осуществляются Участником путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика. Обязательства Участника по уплате денежных средств Застройщику по настоящему Договору считаются исполненными с момента их поступления на расчетный счет Застройщика.

Статья 6. Права и обязанности Сторон

6.1. Участник обязан:

6.1.1. Финансировать строительство Объекта долевого строительства, уплачивая Цену Договора, оплачивать иные платежи в размерах и сроки, установленные настоящим Договором.

6.1.2. Принять от Застройщика Квартиру путем подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.1.3. До регистрации права собственности на Квартиру не производить в Квартире без письменных разрешений и согласований Застройщика работ по переустройству и перепланировке Квартиры, а также не производить ремонтных отделочных работ. Участник вправе обратиться с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления.

В случае разрешения Застройщика осуществить определенные работы в Квартире, необходимые изменения и согласования проектной документации Дома, а также сами работы осуществляются за счет Участника.

Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

Если Участник осуществляет работы по отделке своими силами и/или с привлечением третьих лиц, он обязан компенсировать расходы Застройщика по обеспечению этих работ тепловой и электрической энергией, водой и др. Участник обязан вопросы выполнения отделочных работ своими силами согласовать с Застройщиком.

6.1.4. До подписания Сторонами Акта приема-передачи не пользоваться в Квартире электроэнергией, водой, канализацией и газом. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

6.1.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней уведомлять Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

6.1.6. Участник осведомлен и согласен с тем, что в случае создания товарищества собственников жилья Участник настоящим Договором подтверждает свое добровольное согласие на членство в товариществе и обязуется вступить в члены товарищества собственников жилья.

6.1.7. Участник обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

6.1.8. Выполнять указания Застройщика, способствующие достижению целей Договора, и иные обязанности, возложенные на Участника Договором или Законом.

6.1.9. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно письменно заявить об этом Застройщику.

6.1.10. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

6.1.11 Совершить все необходимые действия для регистрации настоящего договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона.

6.1.12 В течение 45 календарных дней с даты приемки квартиры по Акту приема-передачи зарегистрировать в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним свое право собственности на Квартиру.

6.1.13 До государственной регистрации права собственности на Квартиру и государственной регистрации ипотеки в силу закона составить надлежащим образом оформленную закладную в пользу первоначального Залогодержателя и передать её в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав для выдачи первоначальному залогодержателю, которым согласно Кредитному договору является Банк.

6.1.14 Предоставить Банку зарегистрированный в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящий договор участия в долевом строительстве жилого дома в количестве одного подлинного экземпляра.

6.1.15 Не отчуждать Квартиру и не осуществлять последующую ипотеку Квартиры, после регистрации права собственности на Квартиру, без предварительного письменного согласия Кредитора.

6.2. Застройщик обязан:

6.2.1. Известить Участника о готовности Квартиры к передаче.

6.2.2. Контролировать и требовать от Участника выполнения им обязательств по Договору, направлять ему уведомления, вызывать на Квартиру, в свой офис,

муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением Сторонами Договора и достижения его цели.

6.2.3. Представлять Участнику по его требованию информацию о ходе строительства Дома и Квартиры.

6.2.4. По письменному требованию передать Участнику документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

6.2.5. Передать Участнику по Акту приема-передачи Квартиру при условии полного исполнения Участником всех обязательств по Договору, в том числе по уплате Цены Договора и всех других платежей, предусмотренных настоящим Договором.

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. Оказать Участнику содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

6.3.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

6.4. Участник вправе:

6.4.1. Обратиться в органы технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

6.4.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Статья 7. Порядок и срок передачи Квартиры

7.1. Завершение строительства и ввод объекта долевого строительства в эксплуатацию - _____ года.

Застройщик, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, обязан передать Участнику объект долевого строительства в срок не позднее 31.03.2018 года, а также обеспечить передачу пакета документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, необходимого для регистрации права собственности Участника на переданный ему объект долевого строительства.

Настоящий срок является единым для всех Участников долевого строительства, которым Застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав секций указанного многоквартирного дома.

Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Квартиры в случае, если имеется задолженность Участника по оплате Цены Договора. В этом случае Застройщик вправе не совершать действий по передаче Квартиры до исполнения Участником своих обязательств по Договору.

7.2. В предусмотренный Законом срок Застройщик уведомляет Участника о завершении строительства Дома, а Участник обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения сообщения приступить к приемке Квартиры и окончательному расчету по Договору.

С момента направления сообщения о завершении строительства Дома Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику.

7.3. В случае выявления недостатков Квартиры при ее передаче Участник делает соответствующую отметку о выявленных недостатках в Акте приема-передачи Квартиры. Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки в течение 2 (двух) месяцев. Данный срок может быть изменен соглашением Сторон. При этом срок передачи Квартиры автоматически продлевается на срок устранения недостатков.

Отсутствие отметки подтверждает соответствие качества Дома и Квартиры условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.4. После подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник получает ключи и имеет право по разрешению Застройщика осуществлять отделочные и иные работы, пользоваться газом, водопроводом, канализацией, электричеством, оборудованием в порядке, предусмотренном пунктом 5.1.3 Договора.

С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры (с момента составления одностороннего Акта) Участник несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры как комплекса имущества, включающего, в том числе, переданное оборудование и иное материально-техническое оснащение Квартиры, а также ответственность перед третьими лицами и Застройщиком.

7.5. При уклонении Участника от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный в п.7.2. настоящего договора срок или при отказе Участника от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения в соответствии с п.7.2. настоящего договора либо оператором почтовой связи, что заказное письмо возвращено Застройщику с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им в письменном виде почтовому адресу.

7.6. С момента передачи Квартиры Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта), бремя содержания Квартиры несет Участник, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Квартиры (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонту и других обязанностей, связанных с получением Квартиры Участником.

7.7. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок передачи Квартиры. В случае изменения срока передачи Квартиры Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

7.7.1. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока в порядке предусмотренном «Законом»;

7.7.2. Участник вправе явиться к Застройщику и подписать соглашение об изменении необходимых условий Договора.

Статья 8. Исполнение обязательств по Договору

8.1. Денежные обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора.

8.2. Обязательства Сторон по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Все обязательства Застройщика считаются исполненными также и в случае составления одностороннего Акта.

Статья 9. Гарантии качества, предусмотренные Договором

9.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

9.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

9.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет.

9.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.5. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока.

9.6. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ по изменению фасада Дома;
- проведения Участником любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Квартиры;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;

9.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушения Участником и/или третьими лицами требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего ремонта объекта долевого строительства, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Статья 10. Уступка и залог имущественных прав (требований) по Договору

10.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

10.2. В случае неуплаты Участником цены Договора Застройщику уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.4. Уступка прав по настоящему договору Участником долевого строительства возможна только при наличии письменного согласия Банка.

Статья 11. Срок действия Договора и его досрочное прекращение

11.1 Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств, что подтверждается в порядке статьи 7 Договора.

11.3. Договор может быть прекращен по взаимному письменному соглашению Сторон с внесением об этом записи в Единый государственный реестр прав на недвижимость и сделок с ней.

11.4. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартире, обоснованные расчетом Застройщика.

11.5 В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям:

- при условии оплаты Участником долевого строительства второй части денежного взноса, указанного в п. 5.5 настоящего Договора, за счет средств, предоставленных Банком по Кредитному договору, Участник долевого строительства поручает¹ Застройщику в своих интересах и интересах Банка в первую очередь перечислить в срок не позднее 10 (десять) банковских дней с даты расторжения настоящего Договора денежные средства, уплаченных на расчетный счет Застройщика в сумме второй части денежного взноса, на счет Башкирского отделения № 8598 ПАО «Сбербанк России» по следующим реквизитам:

- денежные средства, уплаченные на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, в уплату первой части денежного взноса, указанной в п. 5.4 настоящего Договора Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах перечислить на счет Участника долевого строительства _____ по вкладу, работающему в режиме «до востребования» № _____, открытого в Башкирском отделении № 8598/0463 ПАО «Сбербанк России».

Статья 12. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участник уплачивает пени в размере, установленном Законом.

12.3. В случае, если уплата Цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения любого платежа в течение более чем три месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об отказе.

В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном Законом.

12.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

12.5. В случае несоблюдения Участником требований снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, газа, воды, подачи электроснабжения, Участник обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

¹ Данное поручение является безусловным и не требует дополнительного письменного распоряжения Участника долевого строительства.

12.6. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – один календарный месяц, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона. При недостижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в суде по месту нахождения Застройщика.

Статья 13. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

13.2.1. издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;

13.2.2. мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;

13.2.3. пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

13.2.4. любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

13.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа, при этом Стороны не несут никакой материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по Договору.

Статья 14. Прочее

14.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику несет Застройщик.

14.2. До момента передачи Участнику объекта долевого строительства оплату коммунальных услуг по нему осуществляет Застройщик.

14.3. В случае смерти гражданина – Участника его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в настоящий договор.

Существующие на день открытия наследства Участника имущественные права и обязанности, основанные на настоящем договоре, входят в состав наследства Участника в соответствии с ГК РФ.

14.4. Стороны обязуются в трехдневный срок письменно извещать друг друга об изменениях своих почтовых реквизитов.

14.5. Исполнение обязательств ООО «Стройинвест»ДО ОАО «Стронег» по передаче помещения участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства

Статья 15. Заключительные положения

15.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного

Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

15.2 Любые изменения/дополнения в настоящий договор вносятся только при наличии письменного согласия Банка.

15.3. Настоящий Договор составлен, включая Приложения, в четырех экземплярах: два экземпляра для Участника долевого строительства, по одному экземпляру для Застройщика и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

15.4. ПРИЛОЖЕНИЕ №1: план (описание) Квартиры.

Статья 15. Адреса и реквизиты и подписи Сторон

Участник:

_____ / _____ /

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «УИКС «СТРОЙИНВЕСТ» ДО ОАО «СТРОНЕГ»

Юридический адрес: 452000, РБ, г. Белебей, ул. Красная, д. 114

Почтовый адрес: 452000, РБ, г. Белебей, ул. Красная, д. 114

КПП 025501001, ИНН 0255009634, ОГРН 1020201578000

Банковские реквизиты Застройщика:(для перечисления платежей по Договору)

р/с 40702810600200000202 в филиале ПАО «Банк УралСиб» в г. Уфа

к/с 30101810600000000770, БИК 048073770

Телефон/факс (34786) 4-25-97, 4-17-92.

_____ / И. А. Григорьев/