Договоры (формы договоров), размещенные на данном сайте не являются публичной офертой, определяемой положениями статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Содержание (условия, положения) письменного договора могут отличаться (будут отличаться) в зависимости от условий, согласованных непосредственно сторонами договора и/или состава участников правоотношений и/или требований третьих лиц – участников правоотношений (в том числе кредитных организаций) при условии соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации.

**ДОГОВОР № \_\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

город Уфа

\_\_\_ две тысячи девятнадцатого года

 **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новая строительная компания»** в лице Директора Аслямова Алексея Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, и

 Гражданин Российской Федерации **\_\_\_\_**, дата рождения: \_\_\_\_ года, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_, паспорт \_\_\_ выдан \_\_\_, дата выдачи: \_\_\_г., код подразделения \_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства**,

при совместном упоминании **Стороны**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Термины и определения**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Дом - многоквартирный жилой дом, строящийся за счет денежных средств участников долевого строительства на основании разрешения на строительство № 02-03547000-97-2019 от 25.04.2019, выданного Администрацией муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, на земельном участке, общей площадью 2204кв.м, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 02:47:030218:551, находящемся по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с/с Булгаковский, село Булгаково, квартал 15, ориентир: литер 19, принадлежащем Застройщику на основании договора купли-продажи от 29.05.2019 №б/н, что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.07.2019г., выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, о чем в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним 03.06.2019г. сделана запись регистрации 02/101/2019-7. Земельный участок находится в залоге у ПАО Сбербанк на основании Договора ипотеки № 33253 от 15.08.2019г.

Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

- этажность: 5 (жилых этажей - 4; нежилых этажей – 1, в том числе подземный– 1);

- общая площадь дома: 3042,8 кв.м.;

- общая площадь квартир: 2357,6 кв.м.;

- материал наружных стен: из крупноформатных керамических поризованных блоков М125;

- материал межэтажных перекрытий: сборные железобетонные многопустотные плиты;

- класс энергоэффективности – С;

- район работ относится к асейсмической области, т. е. области, где землетрясения не происходят или являются редчайшими исключениями.

1.1.2. Квартира - объект долевого строительства, то есть жилые помещения, составляющие квартиру, входящая в состав многоквартирного жилого дома, предназначенная для проживания одной семьи, имеющая общую стену без проемов с соседней квартирой, имеющая выход на территорию общего пользования, имеющая следующие характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер квартиры (строительный) | Этаж | № подъезда | Коли- чество комнат в квартире | Приведенная проектная площадь квартиры (кв.м.) | Общая проектная площадь квартиры (кв.м.) | Жилая проектная площадь квартиры (кв.м.) |
|  |  |  |  |  |  |  |

подлежащая передаче Участнику долевого строительства в собственность после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в установленном законом порядке.

Планировка Квартиры и ее характеристики приведены в приложениях №1 и №2, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

Местоположение квартиры на этаже определяется Планом этажа, который является неотъемлемым Приложением №3 к настоящему договору.

Стоимость Квартиры составляет **\_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек**, из расчета стоимости одного квадратного метра приведенной проектной площади Квартиры **\_\_\_ (\_\_\_) рублей 00 копеек.**

Площадь, номер, планировка и характеристики Квартиры являются проектными и подлежат уточнению по завершении строительства Дома при проведении государственного кадастрового учета Дома.

Характеристики Квартиры могут быть изменены в случае незначительного изменения проектной документации, включая замену строительных материалов и/или оборудования на эквивалентные по качеству строительные материалы и/или оборудование, при условии, что по завершении строительства дом в целом и Квартира в частности будут соответствовать строительным нормам и правилам.

1. Приведенная проектная площадь квартиры – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Дом, включающая в себя площадь всех помещений и частей Квартиры, в т.ч. неотапливаемых помещений, при этом, площадь неотапливаемых помещений исчисляется со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0.5, для балконов и террас – 0.3, для веранд - 1.

 Общая проектная площадь Квартиры – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Дом и состоящая из суммы площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий.

Жилая проектная площадь Квартиры – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Дом, равная сумме площадей комнат, которые являются жилыми.

1.1.4. Застройщик - юридическое лицо Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новая строительная компания», осуществляющее строительство Дома по указанному выше адресу (далее - "Застройщик").

1.1.5. Участник долевого строительства - физические или юридические лица, осуществляющие по настоящему договору долевое финансирование в строительстве за счет собственных и/или привлеченных денежных средств (кредиты банка или займы), а также иных средств.

1. **Юридические основания к заключению Договора**

2.1. При заключении договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;

- Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что:

 - все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих, уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц, Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

 - проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и доме, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы, органы по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на официальном сайте Застройщика в сети Интернет по адресу: нск102.рф.

 - Квартира, указанная в пункте 1.1.2 договора не является предметом других договоров, в т.ч. договоров долевого участия, заключенных с иными лицами.

1. **Предмет Договора**

3.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие Участника долевого строительства в финансировании строительства Дома в объеме, установленном в договоре, и принятие по окончании строительства в собственность определенной в договоре доли (части) построенного Дома - Квартиры, а другая сторона - Застройщик - обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий объект долевого строительства - Квартиру в этом Доме - Участнику долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства направляет денежные средства на строительство Дома в порядке долевого участия, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства указанного выше Дома и для его сдачи в установленном законодательством порядке государственной комиссии:

- получить разрешение на ввод в эксплуатацию Дома в 1 квартале 2020 года;

- передать в собственность Участнику долевого строительства долю - Квартиру в состоянии, согласно Приложению № 1 к настоящему договору в течение трех месяцев после ввода Дома в эксплуатацию.

3.3. В случае оплаты 70 процентов и более от стоимости, указанной в п. 1.1.2 настоящего договора, стоимость квартиры считается фиксированной и изменению во время действия настоящего договора не подлежит. Во всех остальных случаях стоимость квартиры может быть изменена. Факторами, влияющими на изменение стоимости квартиры, являются: изменение официального коэффициента инфляции действующей на день внесения оплаты; увеличение отпускных цен на основные строительные материалы, внесение изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях. По соглашению сторон возможны иные формы оплаты, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией без ухудшения качества применяемых материалов, оборудования и 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. Цена договора является фиксированной и не подлежит изменению в случае, если по результатам первичной инвентаризации суммарная площадь Квартиры и неотапливаемых помещений, исчисленная с понижающими коэффициентами (для лоджий – 0.5, для балконов и террас – 0.3, для веранд – 1)изменится в большую или в меньшую сторону.

**4. Порядок расчетов между Сторонами**

4.1. Стоимость квартиры по настоящему договору составляет: **\_\_ (\_\_) рублей 00 копеек**, исходя из стоимости одного квадратного метра приведенной проектной площади Квартиры \_\_ (\_\_) рублей, и общей проектной площади Квартиры, равной \_\_ (\_\_) кв.м.

4.2. До ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома Денежная сумма в размере **\_\_ (\_\_) рублей 00 копеек Участником долевого строительства** вносится в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее - Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

 Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; номер телефона: 8-800-707-00-70, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru.

Депонент:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новая строительная компания»

Депонируемая сумма: ( ) рублей.

Оплата стоимости Квартиры производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей РФ и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей РФ, предоставляемых ПАО Сбербанк, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19 (именуемый в дальнейшем «Банк-Кредитор»), согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, заключенному в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком-Кредитором (далее – «Кредитный договор»).

Оплата Цены договора осуществляется в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка-Кредитора.

Участник долевого строительства вправе произвести все платежи досрочно и единовременно.

Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств в полном размере на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк.

Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

* разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
* сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

 4.3. Не позднее десяти рабочих дней при возникновении оснований перечисления Застройщику депонированной суммы (после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации) и наличии задолженности по Договору № 31134 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 15.08.2019г., внесенные на счет эскроу денежные средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по Договору №31134об открытии невозобновляемой кредитной линии от 15.08.2019г. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Отделение №8598 ПАО Сбербанк г. Уфа.

 **5.​ Права и обязанности Сторон**

5.1.​ Застройщик обязуется:

5.1.1.​ Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и получить разрешение на ввод в эксплуатацию в срок указанный в п. 3.2. настоящего договора.

5.1.2. Построить Дом в соответствии с проектом.

5.1.3. Не позднее, чем за 30 дней до даты ввода Дома в эксплуатацию организовать общее собрание Участников долевого строительства с целью определения способа управления общим долевым имуществом.

5.1.4. По окончании строительства в течение трех месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи.

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

В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков и срок их устранения Застройщиком. В течение трех дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру с составлением Акта приема-передачи.

5.1.5. Площадь мест общего пользования в Доме, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, а также земельный участок, указанный в п. 1.1.1. настоящего договора, передается 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.

5.1.6. После подписания акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы (в том числе коммунальные) связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

5.1.7. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента приемки Дома Государственной комиссией и ввода его в эксплуатацию, Застройщик передает полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Дома и формирует пакет документов в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Регистрация права собственности на Квартиру производится за счет средств Участника долевого строительства.

5.1.8. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по акту Участнику долевого строительства.

5.1.9. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

 5.1.10. Сообщать Участнику долевого строительства по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома.

5.1.11. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

5.1.12. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в п. 3.2 настоящего договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока, установленного в п. 3.2 настоящего договора.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Осуществить строительство дома самостоятельно либо с привлечением подрядчиков для выполнения отдельных видов работ в соответствии с договорами, заключенными с ними по цене и на условиях на свое усмотрение.

Заключать с любыми поставщиками любые договоры на приобретение материалов и оборудования для строительства дома, а также приобретать у любых лиц услуги, необходимые для строительства дома, на условиях и по цене на свое усмотрение.

Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства.

5.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников долевого строительства и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

5.2.3. Внести 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. Застройщик вправе в процессе строительства изменить параметры объекта капитального строительства, т.е. многоквартирного жилого дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в частности этажность, общую площадь дома после утверждения Застройщиком внесенных в проектную документацию соответствующих изменений в порядке, установленном законом, при получении положительного заключения экспертизы и разрешительной документации. При этом характеристики объекта долевого строительства (Квартиры) должны соответствовать п. 1.1.2. настоящего договора.

5.2.5. В случае если Участник долевого строительства не принял Квартиру в соответствии с условиями и в срок, указанный в п.п. 5.1.3, 5.3.2 настоящего договора, при наличии у Застройщика документа, подтверждающего факт направления уведомления Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома, Застройщик вправе составить односторонний акт приема – передачи Квартиры. При этом риск случайной или умышленной гибели объекта долевого строительства, а также ответственность за сохранность выполненных работ, установленных приборов и конструкций признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Кроме того, со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, к Участнику долевого строительства переходит обязанность самостоятельно нести все расходы (в том числе коммунальные), связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории).

5.2.6. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае систематического нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей (более чем три раза в течение двенадцати месяцев) либо просрочки внесения платежа более чем на два месяца.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Квартиры в размерах и порядке, установленных ст. 4 настоящего Договора.

5.3.2. В течение 10 (Десяти) календарных дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры 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 недостатков принять Квартиру по Акту в течение 3 (трех) календарных дней.

Применительно к условиям данного пункта настоящего договора, днем получения Уведомления является день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю. Днем получения уведомления так же является десятый по

счету день со дня отправки уведомления заказным письмом.

5.3.3. Сдать настоящий договор в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 5 (пяти) календарных дней со дня подписания настоящего договора сторонами, а также совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности на Квартиру, переданную Застройщиком по Акту приема – передачи Участнику долевого строительства.

5.3.4. В случае передачи Квартиры в пользование до регистрации права собственности на нее:

- не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остекление, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ - с инспекцией энергетического надзора;

- в случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам других Участников долевого строительства) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

5.3.5.​ Принимать участие в общем собрании участников долевого строительства дома, проводимого в дату и месте в соответствии с сообщением Застройщика, для определения способа управления общим имуществом дома и управляющей организации.

5.3.6.​ Не уступать права требования по настоящему договору третьим лицам без письменного согласия Застройщика.

Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка-Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку-Кредитору Участником долевого строительства. В этом случае Банк-Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

5.3.7.​ В случае изменений места фактического жительства, регистрации либо контактных телефонов и адресов, Участник долевого строительства обязуются в пятидневный срок сообщать об этом Застройщику в письменном виде, с указанием новых.

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

5.3.9. После подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуются в десятидневный срок осуществить все необходимые действия, связанные с открытием лицевого счета в управляющей организации, заключению договоров со снабжающими организациями.

5.3.10. Оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего договора в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

5.3.11. В случае необходимости изменения условий настоящего договора в связи с изменениями проектной документации в соответствии с п. 5.2.4. настоящего договора, заключить дополнительное соглашение с Застройщиком.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств.

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

5.4.3. В случае если при приемке Квартиры выяснится, что недостатки в Квартире являются существенными, в одностороннем порядке отказаться от приемки Квартиры и от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, указанных в п. 4.1 настоящего Договора, и перечисленных Застройщику.

Существенными недостатками признаются:

- существенные нарушения требований к качеству объекта долевого строительства не подлежащих устранению.

**6. Качество Квартиры. Гарантия качества**

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет с момента подписания Акта приемки-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 срок, согласованный Сторонами. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Квартиры.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и/или дома, обнаруженные в течение установленных гарантийных сроков, если докажет, что такие недостатки возникли вследствие нормального износа Квартиры и/или дома либо вследствие внесения изменений в конструкцию Квартиры и/или дома, не предусмотренных проектной документацией, либо вследствие их ненадлежащей эксплуатации и/или ремонта.

**7. Порядок приемки Квартиры**

7.1. Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома по акту приема-передачи, подписываемому Застройщиком и Участником долевого строительства либо их представителями, уполномоченными надлежащим образом в соответствии с нотариально удостоверенной доверенностью.

7.2. После завершения строительства дома и при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства дома и готовности Квартиры к передаче.

7.3. В срок, указанный в сообщении Застройщика, Участник долевого строительства обязан явиться для осмотра и принятия Квартиры.

7.4. По результатам осмотра Квартиры Стороны составляют акт приема-передачи Квартиры, а в случае выявления недостатков Квартиры и/или дома, составляют акт выявленных недостатков с указанием сроков их устранения. Застройщик в сроки, оговоренные в акте выявленных недостатков, устраняет их.

7.5. После устранения выявленных недостатков, но не позднее последнего дня срока для устранения недостатков, указанных в акте выявленных недостатков, Стороны составляют акт приема-передачи Квартиры.

7.6. Обязательства Участника долевого строительства по принятию Квартиры считаются исполненными в момент подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.7. Площади лестничных клеток и площадок, фойе первого этажа (при наличии), земельный участок и элементы его благоустройства, инженерные сети и сооружения, иные коммуникации и оборудование, расположенные за пределами Квартиры, предназначенные для обслуживания нужд всех собственников помещений в доме, являются общим имуществом дома, принадлежат Участнику долевого строительства на праве общей собственности и считаются переданными Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

**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, предусмотренный законодательством РФ, и действует до полного выполнения своих обязательств сторонами. Права и обязанности сторон возникают с момента государственной регистрации настоящего договора.

В соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком-Кредитором, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка-Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк-Кредитор – залогодержателем Объект долевого строительства

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 Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства**,** подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка-Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и **с**т. 77 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком-Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка-Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка-Кредитора.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

Прекращение настоящего договора согласно настоящему пункту 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 Договор долевого участия может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке согласно действующему законодательству РФ, указанному в п. 2.1. настоящего договора.

8.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

При намерении отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке Участник долевого строительства обязан не менее чем за 10 (Десять) календарных дней уведомить Застройщика.

8.5. Расторжение настоящего Договора не влечет за собой прекращение договоров участия в долевом строительстве Дома с иными Участниками долевого строительства.

8.6. В случае если Дом и/или Квартира построены Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- соразмерного уменьшения цены договора;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

**9. Ответственность Сторон**

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

9.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в двойном размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

При этом из сумм платежей, осуществляемых Участником долевого строительства, Застройщик вправе, в первую очередь, начислять и удерживать (во внесудебном порядке) сумму неустойки, подлежащую уплате, а остальная часть засчитывается в оплату суммы долевого участия.

9.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи Квартиры, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в двойном размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы внесенных Участником долевого строительства денежных средств за каждый день просрочки.

9.4. В случае одностороннего расторжения договора по вине Участника долевого строительства, последний возмещает расходы по уплате государственной пошлины по письменному требованию Застройщика в течение 10 (Десяти) календарных дней. Кроме того, Участник долевого строительства обязан уплатить неустойку в размере 20% (Двадцать процентов) от цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора Участником долевого строительства внесенная цена договора возвращается Участнику долевого строительства после прекращения договора счета эскроу в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

9.5. В случае если просрочка оплаты Участником долевого строительства денежных средств по настоящему договору или его части составляет более 10 (Десяти) календарных дней, такая просрочка является существенным нарушением договора. В этом случае расчетная стоимость 1 кв.м. приведенной проектной площади квартиры, указанная в п. 1.1.2. настоящего договора, и стоимость всего договора может быть пересмотрена Застройщиком в одностороннем порядке в сторону увеличения расчетной стоимости 1 кв.м. приведенной проектной площади квартиры и стоимости всего договора, но не более чем на 15 (Пятнадцать) процентов. Застройщик обязуется письменно уведомить Участника долевого строительства об изменении стоимости договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней.

**10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

10.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

10.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

**11. Государственная регистрация договора**

11.1. Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

11.2. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

11.3.​Участник долевого строительства или его наследники вправе 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, построенный (созданный) за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим договором после подписания Застройщиком с Участником долевого строительства» или его наследниками Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

**12. Заключительные положения**

12.1. 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.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга в письменном виде.

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

 Участник долевого строительства обязан уведомить Банк-Кредитор обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка-Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.

12.3. Для целей настоящего договора под надлежащим уведомлением Стороны признается вручение ей либо направление заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении другой Стороной сообщений в письменной форме по адресу, указанному в настоящем договоре, при этом возвращение писем с сообщением оператора связи об отказе адресата от получения отправления либо в связи с отсутствием адресата по указанному почтовому адресу признается надлежащим уведомлением этой Стороны.

 Сторона, не известившая надлежащим образом в письменной форме другую Сторону об изменении своего почтового адреса, несет риск недоставки ей сообщений, уведомлений, писем и иных документов, направленных другой Стороной.

Сторона, надлежащим образом направившая другой Стороне сообщения, уведомления, письма, иные документы, предусмотренные договором, по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре, освобождается от ответственности за неисполнение своих обязательств, обусловленных с получением таких сообщений, уведомлений, писем, иных документов другой Стороной.

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

12.5. 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.

12.6. 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.

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

12.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры Участнику долевого строительства. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

12.9. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

12.10. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства заверяет Застройщика о том, что он:

- ознакомлен с Проектной декларацией на Дом, Разрешением на строительство № 02-03547000-97-2019 от 25.04.2019, Выпиской из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.07.2019г., планами квартир и этажей Дома, комплектацией и характеристиками приобретаемой Квартиры, условиями оплаты.

- обладает полной дееспособностью и способен понимать значение своих действий и руководить ими.

- получил все согласия (разрешения) третьих лиц, необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ.

- действует в свободной воле и на основании собственной инициативы, не под влиянием существенного заблуждения, обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств.

С положениями ст.431.2 Гражданского кодекса РФ Участник долевого строительства ознакомлен

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

**13. Приложения**

Приложение № 1 Комплектация и характеристики Квартиры

Приложение № 2 План Квартиры

Приложение № 3 План этажа

**14. Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:****ООО Специализированный застройщик «Новая строительная компания»**450501, РБ, Уфимский район, д. Стуколкино, ул. Сосновая, д. 9, кв. 2ИНН 0245957460 КПП 024501001ОГРН 1180280023274Расчетный счет 40702810506000000426Отделение №8598 ПАО Сбербанккор/сч 30101810300000000601БИК 048073601Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Аслямов | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:****ФИО**пол: \_\_\_дата рождения: \_\_\_\_\_ годаместо рождения: \_\_\_\_\_\_\_паспорт \_\_\_\_\_выдан \_\_\_\_дата выдачи: \_\_\_код подразделения \_\_\_зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_ИНН \_\_\_СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве

многоквартирного жилого дома

№**\_\_\_**от \_\_\_ 20\_\_\_ года

Комплектация и характеристики Квартиры

|  |  |
| --- | --- |
| **Технические и функциональные характеристики** | **Требуемые значения** |
| Место расположения жилого помещения | с. Булгаково СП Булгаковский сельсовет МР Уфимский район Республика Башкортостан |
| Приведенная проектная площадь | \_\_\_\_кв.м |
| Оснащение инженерными системами | **Отопление:**Радиаторы стальные панельные, двухтрубная система с нижней разводкой от ИТП, трубы - армированный полипропилен, индивидуальный газовый котел.**Водопровод:**Стояки, запорная арматура (заглушка), водомер.Раковина с пьедесталом в санузле.Унитаз в комплексе с бачком в санузле.Раковина на кухне.Смесители.**Канализация:**Стояки, заглушка.**Электроснабжение:**Счетчик, скрытая проводка с установкой оконечных устройств (розетки, выключатели, патроны). **Газоснабжение:**Газовый котел. Подключение к котлу. Газовый счетчик. Газовая плита. Прохождение инструктажа по использованию газового оборудования проводится до подписания акта-приема передачи Квартиры. |
| **Материалы и конструкции здания** |
| Фундамент | Из блоков ФБС по монолитному ж/б ростверку |
| Здание, внутренние стены и перегородки | Многоквартирный жилой дом. Наружные и внутренние несущие стены – из крупноформатных керамических поризованных блоков М125. Перегородки – из гиповыхпазогребневых плит, толщиной 100 мм. Вентшахты - из керамического кирпича.  |
| Перекрытия и покрытия домов | Сборные железобетонные многопустотные плиты толщиной 220 мм |
| Кровля | Плоская, с внутренним водостоком |
| Фасад | «Мокрый фасад» (Утеплитель толщиной 100 мм, в наружных стенах с вентканалами 120 мм, с последующей штукатуркой и покраской). |
| **Отделка жилого помещения** |
| Потолки | Зачеканка швов между плитами перекрытия.Во всех помещениях – натяжной матовый потолок. |
| Отделка стен | Штукатурка гипсовая, цементно-песчанным раствором в санузлах.В комнатах, прихожей и кухне – обои.На кухне фартук около раковины – керамическая плиткаВ санузле – краска водоэмульсионная. |
| Полы | Стяжка толщиной 50 мм. (в санузлах по гидроизоляции, на 1 этаже по утеплителю).В комнатах, прихожей и кухне – линолеумВ санузле – керамическая плитка |
| Двери | Дверь входная металлическая, двери межкомнатные. |
| Окна | ПВХ конструкции с двухкамерным стеклопакетом.Балкон/лоджия остеклены одинарным стеклом. |

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:****ООО Специализированный застройщик «Новая строительная компания»**450501, РБ, Уфимский район, д. Стуколкино, ул. Сосновая, д. 9, кв. 2ИНН 0245957460 КПП 024501001ОГРН 1180280023274Расчетный счет 40702810506000000426Отделение №8598 ПАО Сбербанккор/сч 30101810300000000601БИК 048073601Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Аслямов | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:****ФИО**пол: \_\_\_дата рождения: \_\_\_\_\_ годаместо рождения: \_\_\_\_\_\_\_ паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_ дата выдачи: \_\_\_ код подразделения \_\_\_зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_ИНН \_\_\_ СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве

многоквартирного жилого дома

№**\_\_\_**от \_\_\_ 20\_\_\_ года

План Квартиры

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:****ООО Специализированный застройщик «Новая строительная компания»**450501, РБ, Уфимский район, д. Стуколкино, ул. Сосновая, д. 9, кв. 2ИНН 0245957460 КПП 024501001ОГРН 1180280023274Расчетный счет 40702810506000000426Отделение №8598 ПАО Сбербанккор/сч 30101810300000000601БИК 048073601Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Аслямов | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:****ФИО**пол: \_\_\_дата рождения: \_\_\_\_\_ годаместо рождения: \_\_\_\_\_\_\_ паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_ дата выдачи: \_\_\_ код подразделения \_\_\_зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_ИНН \_\_\_ СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 3

к Договору участияв долевом строительстве

многоквартирного жилого дома

№**\_\_\_**от \_\_\_ 20\_\_\_ года

План этажа



|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:****ООО Специализированный застройщик «Новая строительная компания»**450501, РБ, Уфимский район, д. Стуколкино, ул. Сосновая, д. 9, кв. 2ИНН 0245957460 КПП 024501001ОГРН 1180280023274Расчетный счет 40702810506000000426Отделение №8598 ПАО Сбербанккор/сч 30101810300000000601БИК 048073601Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Аслямов | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:****ФИО**пол: \_\_\_дата рождения: \_\_\_\_\_ годаместо рождения: \_\_\_\_\_\_\_ паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_ дата выдачи: \_\_\_ код подразделения \_\_\_зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_ИНН \_\_\_ СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |