

ДОГОВОР № К7-
участия в долевом строительстве

город Уфа

« __ » марта 201_ года.

Общество с ограниченной ответственностью строительное предприятие «Инициатива» Открытого акционерного общества «Крупнопанельное домостроение», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующей на основании Приказа № __ от __ года, с одной стороны и _____ года рождения, паспорт _____, _____ г., код подразделения: __, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

1.1. 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».**

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Дом – **многоэтажный жилой дом со встроенными административно-торговыми помещениями (литер 7) по ул. Джалиля Киекбаева в Советском районе ГО г. Уфа РБ.** (кадастровый номер земельного участка **02:55:010611:0007**), этажность – 17 этажей, общая площадь жилого здания 9040 кв.м. Цоколь здания, стены прямых выходов из техподполья – облицованы сплитерными вибробетонными блоками «Бессер». Стены с утеплением минераловатными плитами: применена система навесных «вентилируемых» фасадов «ВФ МП» «Металл Профиль. Окна выполнены из ПВХ профиля с 2-х камерным стеклопакетом. Уровень ответственности здания – II, степень огнестойкости – II, класс конструктивной пожарной опасности здания – С0. Класс энергоэффективности – С. Несущие стены запроектированы из керамического полнотелого кирпича по ГОСТ 530-2007. Перегородки выполняются из керамического кирпича по ГОСТ 530-2007, толщиной 120мм. Плиты перекрытий и покрытий железобетонные, приняты по серии ИЖ-723. Фундаменты запроектированы свайные с монолитным железобетонным ростверком. Кровля здания плоская с внутренним водостоком, выполнена из ПВХ мембраны «Пластофил». Крыша с холодным техническим этажом. Степень сейсмической опасности – С. Район работ относится к асейсмичной области, т.е. области, где землетрясения не происходят или являются редчайшим исключением.

2.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие Участника долевого строительства в финансировании строительства многоэтажного **жилого дома (литер 7) со встроенными административно-торговыми помещениями по ул. Джалиля Киекбаева в Советском районе ГО г. Уфа РБ**, именуемого далее Дом, в объеме, установленном в договоре, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, принятие в собственность построенной **___комнатной квартиры № ___ общей проектной площадью ___ кв. метра на __ этаже**, именуемой далее квартира. Застройщик - обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать соответствующую часть объекта долевого строительства – квартиру – Участнику долевого строительства.

Кадастровый номер земельного участка **02:55:01 06 11:7.**

Стоимость 1 кв.м. составляет _____ рублей.

3. СУММА ДОГОВОРА

3.1 Стоимость квартир составляет ____ х ____ = _____ (_____) **рублей** (без выполнения отделочных работ, кроме предусмотренных в п.4.2.).

3.2 Финансирование строительства осуществляется только после заключения данного договора участия в долевом строительстве в письменной форме и его государственной регистрации и производится следующим образом:

- денежная сумма в размере _____ (_____) **рублей** уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в кассу, либо путем перечисления на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, в течение двух дней после регистрации настоящего договора. Указанная сумма является фиксированной.

3.3. Для определения окончательной суммы настоящего договора принимается общая площадь, обмер которой будет произведен ГУП «БТИ РБ». Возможна доплата стоимости квартиры только при установлении фактического увеличения площади согласно данных ГУП «БТИ РБ». Если площадь квартиры будет меньше, Застройщик обязуется компенсировать разницу. Расчёты производятся исходя из стоимости 1 кв.м., указанной в п. 2.1. настоящего договора.

4. ПРАВА и ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Застройщик обязуется:

4.1. Выступить заказчиком по строительству Дома, с правом заключения договоров подряда на строительство и проектные работы.

4.2. Осуществлять технический надзор за строительством, вести общие дела и выполнить строительство Дома в полном соответствии с проектом, строительными нормами и правилами. В квартире выполнить черновую отделку коридора, комнат, кухни, санузла, в т. ч.:

- установить окна с штукатуркой откосов, без подоконников;
- установить входную дверь с замком;
- выполнить цементную стяжку полов по плитам перекрытий;
- выполнить простую штукатурку кирпичных и бетонных стен цементно-песчаным раствором;
- выполнить электроразводку, домофон;
- установить стояки водоснабжения и канализации, унитаза, ванну, полотенцесушитель, с обвязкой;
- установить счетчики ХВС, ГВС и электроэнергии;
- выполнить систему отопления;
- выполнить одинарное остекление лоджии.

Не устанавливаются межкомнатные двери, электроплита, умывальники, не делается разводка системы холодного и горячего водоснабжения, отделка лоджий и балконов.

Устройство телефонной связи, охранной сигнализации не предусмотрено проектом.

4.3. Передать Участнику долевого строительства в собственность по акту приема-передачи Квартиры (квартиру), указанные в пункте 2.1 настоящего договора, в **жилом доме (литер 7) со встроенными административно-торговыми помещениями по ул. Джалиля Киекбаева в Советском районе ГО г. Уфа РБ**, в срок не позднее 31 декабря 2021 г., но не ранее выполнения Участником долевого строительства условий пунктов 3.2;3.3., настоящего договора.

Акт приема-передачи является неотъемлемой частью настоящего договора.

4.4. После подписания «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» претензии, связанные с перепланировкой квартир, заменой внутренних инженерных сетей, порчей имущества мест общего пользования, а также застройкой прилегающей территории Застройщиком не принимаются.

4.5. Передать безвозмездно в муниципальную собственность г. Уфы инженерные сети и сооружения к дому согласно установленным границам ответственности.

4.6. Стоимость одного квадратного метра в размере ____ рублей является фиксированной пропорционально оплаченной стоимости квартиры (части квартиры) на момент внесения первоначального взноса согласно п. 3.2. данного договора. В случае единовременной полной

оплаты Участником долевого строительства Стоимости квартиры сумма является фиксированной.

В случае рассрочки платежа по стоимости квартиры, указанной п. 3.2 данного договора, первоначальный взнос за квартиру является фиксированной суммой, а следующие взносы согласно графика внесения платежей, могут быть изменены в случае значительного увеличения (более чем на 1%) рыночной стоимости квадратного метра. В случае изменения стоимости 1 (одного) квадратного метра Застройщик уведомляет участника долевого строительства.

Участник долевого строительства обязуется:

4.7. Осуществить финансирование строительства согласно п.п. 3.2.; 3.3.

4.8. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней после подписания в установленном порядке надлежаще оформленного «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» и уведомления его Застройщиком осмотреть помещение на предмет соответствия условиям договора с составлением акта недоделок, если таковые имеют место, и сроком их устранения.

Регистрация права собственности производится за счет средств **«Участника долевого строительства».**

Днем получения уведомления Участником долевого строительства является:

- день его передачи Участнику долевого строительства лично;

- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи соответствующего оператора, если уведомление отправлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

4.9. Оплатить стоимость передаваемого жилья согласно площади технического паспорта, выданного ГУП «БТИ РБ», принять квартиру в собственность по акту приема-передачи, использовать, заселять, содержать, регистрировать в соответствии с действующим законодательством.

4.10. После подписания акта приема-передачи Квартиры в течение 3 (трех) рабочих дней осуществить все необходимые действия, связанные с открытием лицевого счета в управляющей организации, заключению с ресурсоснабжающими организациями, так как бремя содержания квартиры после подписания Акта приема-передачи Квартиры несет «Участник долевого строительства».

4.11. Не вносить до получения акта приема-передачи какие-либо изменения и усовершенствования в проектную планировку квартиры, лестничных клеток, общих коридоров (в части изменения разводки отопления, водо- разводок, разводку канализации, установку электро потребителей, общей мощностью превышающей проектную) без письменного согласия Застройщика. Переустройство и перепланировку помещения производить только после получения по акту приема-передачи и в соответствии с порядком, определенным Постановлением Главы администрации г. Уфы № 3796 от 14.09.98 г.

При нарушении требований настоящего пункта договора Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

4.13. Согласовать с Застройщиком любые изменения проекта (установка металлических дверей, дополнительных замков, перенос перегородок, исключение отделочных работ и др.) при условии внесения изменений в проектно-сметную документацию.

4.14. При выполнении отделочных работ собственными силами заключить договор с Застройщиком на обеспечение тепловой и электрической энергией, водой и др.

4.15. Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения от Застройщика проекта соглашения к настоящему Договору рассмотреть его, принять по нему решение и письменно (нарочно или почтовым отправлением с уведомлением о вручении) сообщить о принятом решении Застройщику, а также принять незамедлительные меры для надлежащего оформления соглашения к договору.

4.16. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, 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.

4.17. Участник долевого строительства дает согласие в пределах своей доли финансирования на безвозмездную передачу в муниципальную собственность г. Уфы инженерных сетей и сооружений к дому согласно установленным границам ответственности для их надежной эксплуатации специализированными предприятиями.

4.18. В случае изменений места фактического жительства, регистрации, либо контактных телефонов в пятидневный срок сообщать об этом Застройщику в письменном виде с указанием новых реквизитов.

4.19. Самостоятельно и за свой счет осуществлять получение технического и кадастрового паспортов на Квартиру, иных документов от третьих лиц, необходимых для осуществления действий по государственной регистрации права собственности на Квартиру.

5. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА Квартиры:

5.1. Квартира, указанная в п. 2.1. настоящего договора, передается Застройщиком Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, который оформляется в 3(трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 2 (два) экземпляра –Участнику долевого строительства, 1 (один) из которых Участник долевого строительства передает в Управление Росреестра по Республике Башкортостан для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиры, 1 (один) экземпляр –Застройщику.

5.2. Застройщик в соответствии с частью 4 ст.8 Закона № 214-ФЗ обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности к передаче Квартиры Участнику долевого строительства, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 ст.8 Закона № 214-ФЗ.

Применительно к условиям настоящего договора днем получения уведомления является день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его законному представителю. Днем получения уведомления также является десятый по счету день со дня отправки уведомления заказным письмом.

5.3. При уклонении Участником долевого строительства от принятия Квартиры в день, указанный в сообщении, переданном (направленном) ему в соответствии с пунктом 5.2. настоящего договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного в сообщении для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом договора одностороннего Акта приема-передачи. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п.5.2. настоящего договора, либо оператором связи заказное письмо возвращено с сообщением Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.4. Мотивированный отказ Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры рассматривается Застройщиком и представителем подрядной организации. По результатам рассмотрения мотивированного отказа Участника долевого строительства составляется акт о наличии и обоснованности претензий (причин), указанных в отказе Участника долевого строительства, устанавливаются сроки устранения обоснованных претензий (причин) Участнику долевого строительства предоставляется Копия акта.

5.5. 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 Участнику долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

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

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

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

6.2. В случае неисполнения Участником долевого строительства 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 Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения Дольщиком платежа составит более чем один месяц;

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

6.3. Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор или изменить его условия по согласию сторон или через суд.

6.4. При одностороннем отказе (расторжении) Участника долевого строительства от настоящего договора, при отсутствии вины Застройщика, Застройщик имеет право удержать с Участника долевого строительства неустойку в размере 10% от цены настоящего договора.

6.5. При одностороннем отказе Участника долевого строительства от настоящего договора, при отсутствии вины Застройщика, Застройщик имеет право не осуществлять Участнику долевого строительства какие-либо выплаты по настоящему договору до получения письменного заявления Участника долевого строительства со всеми реквизитами счета Участника долевого строительства, необходимыми для осуществления такого платежа. При получении заявления выплаты производится в течение 90 (девяносто) рабочих дней.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1.Стороны по настоящему договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, РФ.

7.2. Строительные недостатки, выявленные при сдаче Дома, подлежат исправлению Застройщиком за свой счет.

7.3 Застройщик несет ответственность за сохранность квартиры № __ до передачи ее по акту приема - передачи «Участнику долевого строительства», сохранность переданной Участнику долевого строительства квартиры № __ по акту приема-передачи обеспечивается Участником долевого строительства.

7.4 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору только по общепринятым форс-мажорным обстоятельствам, указанным в ГК РФ.

7.5 Гарантийный срок объекта 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

7.6 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с участниками долевого строительства многоквартирного дома.

7.7 Застройщик гарантирует, что указанное жилье на момент заключения договора, никому не продано, не заложено, в запрете не состоит и по нему не заключен другой договор долевого участия в строительстве.

После заключения настоящего договора любые сделки, связанные с указанной квартирой, без письменного согласия Участника долевого строительства, не имеют юридической силы.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств в соответствии с ФЗ-218 от 29.07.2017 г. публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

8.2. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией. При необходимости проектная декларация может уточняться, дополняться и/или продлеваться в ходе строительства многоквартирного дома, что не требует внесения соответствующих изменений в настоящий договор.

8.3. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие производить по усмотрению Застройщика межевание указанного выше земельного участка, изменение его границ и/или раздел на участки меньшего размера, ипотеку права аренды указанного выше земельного участка или образовавшихся при его разделе земельных участков в пользу любых банков и/или иных лиц, а также – на прекращение ипотеки в пользу Участника долевого строительства на образовавшиеся при этом земельные участки (при условии установленной п.1 ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства ипотеки права аренды участка, предназначенного для строительства многоквартирного дома, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, на который у Участника долевого строительства возникает право собственности).

8.4. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиры право аренды на земельный участок с кадастровым номером **02:55:010611:7**, расположенный по адресу: Советский район городского округа город Уфа Республики Башкортостан по ул. Владивостокской, и строящийся на нем многоквартирный дом считаются находящимися в залоге у Участников долевого строительства в обеспечении обязательств Застройщика в рамках настоящего Договора».

8.5. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации.

8.6. Договор составлен в 4 экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу.

8.7. Любые изменения или дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями (протоколами), которые являются его неотъемлемой частью.

8.8. Все расходы по оформлению права собственности на квартиры в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ Участник долевого строительства несет самостоятельно

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

ООО СП “Инициатива ” ОАО КПД

450098, Уфа, ул. Российская, 157/1 р/с 40702810406000103533 в Отделении № 8598
Сбербанка России, к/с 30101810300000000601, ИНН 0276045224, КПП 027601001, БИК
048073601, ОКОНХ 6110, ОКПО 22672912, тел./факс: 284-85-03, 284-69-54.

_____ / _____

Участник долевого строительства:
