

ДОГОВОР №Ак-4 _____
участия в долевом строительстве

Городской округ город Уфа
Республика Башкортостан

Две тысячи двадцать первого года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Стройинвест», ИНН 6670338117, именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Касюка Юрия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, именуемая(ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации и Законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Дом – Многоквартирный жилой дом с апарт-отелем и встроенными помещениями общественного назначения (литер 4), на территории квартала, ограниченном улицами Зенцова, Красина, Аксакова и Чернышевского в Ленинском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Квартира - объект долевого строительства, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома.

Общая площадь (проектная) квартиры – сумма площадей всех помещений Квартиры, встроенных шкафов, а также 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.

Общая площадь жилых помещений – сумма проектных площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, тамбуров.

Номер квартиры и адрес Объекта являются строительными, которые будут корректироваться после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и решения о присвоении почтового адреса.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

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

2.1.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешением на строительство № 02-RU 03308000-1297Ж-2021 от 23.06.2021г., выданным Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан;

- оформленном в соответствии с действующим законодательством РФ правом собственности Застройщика на земельный участок, на основании Решения Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 23.12.2020г. №2476, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан 15.01.2021г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.01.2021г. сделана запись регистрации №02:55:010225:673-02/374/2021-1, имеющим кадастровый номер участка **02:55:010225:673**;

- проектной декларацией, размещенной на Интернет-сайте Застройщика: www.psk6.ru и в Единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф>;

- иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

2.1.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал и разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ.

2.1.4. Застройщик гарантирует, что до заключения настоящего договора Квартиры никому не распределены, правами третьих лиц не обременены, под арестом и запрещением не состоят.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену, а также принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. По выполнении всех обязательств по договору Участнику долевого строительства подлежит передаче **в собственность** Квартира, которая в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

Секция	№ квартиры (строит.)	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь (проектная) квартиры, включая лоджию (с коэф. 0,5), кв.м.	Общая площадь жилых помещений, кв.м.	Площадь жилая, кв.м.

В случае если общая площадь Квартиры по результатам обмеров, специализированной организацией, окажется менее той, что указана в настоящем Договоре, на 1 кв.м. и более Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных средств, исходя из инвестиционной стоимости 1 кв.м., указанной в п.4.4. Договора. Излишне уплаченные средства возвращаются Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

Если общая площадь Квартиры по результатам обмеров, специализированной организацией, окажется больше той, что указана в настоящем Договоре, на 1 кв.м. и более Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату, исходя из инвестиционной стоимости 1 кв.м. согласно п.4.4 настоящего Договора, в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

3.3. Указанная квартира передается Участнику долевого строительства по передаточному акту с «черновой отделкой», которая включает в себя подготовку под пол, штукатурку стен без шпательки (за исключением монолитных участков), входную металлическую дверь и дверной замок, оконные блоки из пластикового профиля, остекление лоджий, электроразводку, электросчетчик, счетчики горячей и холодной воды, и не включает: окончательную чистовую отделку, включая устройство чистых полов с теплозвукоизоляцией, штукатурку дверных откосов, шпательку, окраску стен и потолков, установку подоконников, унитаза и умывальники, межкомнатные двери, ванну и электроплиту.

3.4. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру **в течение 6 (шести) календарных месяцев, исчисляемых с 30.06.2024г.**

3.5. В случае изменения сроков сдачи Дома п.3.4. настоящего договора соответственно корректируются путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору с Участником долевого строительства.

3.6. Регистрация в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ настоящего договора и права собственности на Квартиру будет оформляться силами Участника долевого строительства и за его счет.

3.7. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

3.8. Участник долевого строительства согласен и извещен о том, что для строительства жилого дома Застройщиком будут привлечены кредитные средства, предоставленные коммерческими банками (в том числе ПАО Сбербанк) и в соответствии с условиями кредитования, земельный участок с кадастровым номером **02:55:010225:673**, на котором ведется строительство здания, указанного в п.1.2. настоящего договора, а также имущественные права на строящиеся площади в доме будут находиться в залоге у соответствующего банка с даты заключения Застройщиком с банком договора ипотеки (договора залога).

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры, расходовемых на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.2. Цена Договора определена с учетом индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в целом, и согласно Приложению №1 к Приказу Государственного комитета Республики Башкортостан по строительству и архитектуре от 11.07.2019 г. №242 по состоянию на 2 квартал 2019 года по Республике Башкортостан составляет 7,3 к ТЭР-2001(без НДС).

4.3. Неоплаченная часть цены договора – та часть, срок оплаты по которой не наступил или наступил, но по которому участником долевого строительства пропущен срок оплаты.

Цена Договора в неоплаченной части может быть изменена в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 35 %;
- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 40 %;
- увеличения индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, указанного в п.4.2. настоящего договора более чем на 25 %;
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон;
- изменение стоимости квадратного метра Застройщика на момент оплаты;

4.3.1. Цена договора в оплаченной части изменению не подлежит.

4.4. Цена Договора составляет _____ рублей (в том числе оплата услуг Застройщика) и рассчитана исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра общей площади квартиры (проектной), составляющей _____ рублей.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Участник долевого строительства производит оплату цены указанной в п.4.4. договора за счет собственных денежных средств в безналичном порядке на счет Эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

внесении изменений в некоторые законодательные Акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г.Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефон: 8 800 707 00 70 доб. 60992851.

Депонент: **ФИО Участника долевого строительства;**

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Стройинвест»;

Получателем средств является Участник долевого строительства - **ФИО Участника долевого строительства** на счет-эскроу, открытый в ПАО Сбербанк;

и в соответствии с графиком платежей и в сроки:

№ платежа п/п	Депонируемая сумма	Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:
1	_____ рублей	В течении 1 (одного) рабочего дня после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ.

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

Получатель ООО «Специализированный застройщик Стройинвест», ИНН 6670338117, КПП 027701001, ОГРН 1116670013195, р/сч 40702810506000020859 в Башкирском отделении №8598 ПАО Сбербанк, БИК 048073601, Кор/сч 30101810300000000601.

Дата окончания срока условного депонирования денежных средств - 31.12.2024г.

Согласно ч.6. ст. 15.5 №214-ФЗ внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

5.2. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Квартиры признается день внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк.

5.3. В случае если сумма, указанная в п.5.1. не вносится в установленный срок, цена одного квадратного метра стоимости квартиры будет пересмотрена Застройщиком в одностороннем порядке, в сторону увеличения без учета скидок, путем письменного извещения Участника долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства вправе произвести все платежи, указанные в настоящем графике платежей, досрочно и единовременно.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и выполнения своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке;

6.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем;

6.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиру не позднее срока, предусмотренного Договором.

6.4. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство Дома;

6.5. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Дома.

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

6.8. После ввода Дома в эксплуатацию, выбрать организацию для осуществления функций управления (эксплуатации) Домом, заключить с ней договор для обеспечения коммунальных услуг и обеспечить Участнику долевого строительства возможность подписания договора с этой организацией.

6.9. Застройщик вправе:

6.9.1. Без согласования с Участником долевого строительства привлекать инвестиционные средства, передавать, переоформлять, уступать, отчуждать наружные инженерные сети и сооружения, созданные не за счет средств Участников долевого строительства.

6.9.2. 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.

6.9.3. Расторгнуть договор при несоблюдении со стороны Участника долевого строительства порядка и сроков оплаты, указанных в п.5.1. настоящего договора.

Уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора направляется по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем договоре заказным письмом с уведомлением о вручении с описью вложения. Уведомление считается полученным с момента получения его Участником долевого строительства, со дня вручения ему заказного письма или со дня возврата данного письма отправителю в соответствии с Федеральным законом "О почтовой связи".

6.9.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства досрочно.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

7.1.1. Внести денежные средства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

7.1.2. В течение 3 (трех) календарных дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, принять Квартиру и подписать передаточный акт.

7.1.2.1. В случае обнаружения недостатков объекта при передаче Квартиры, не препятствующих использованию объекта по назначению, устранение которых Застройщиком возможно при одновременном использовании Участником долевого строительства Объекта:

а) Участник долевого строительства обязан:

- Обратиться к Застройщику с письменным требованием об устранении недостатков;

- Принять квартиру по акту приема-передачи;

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

б) Застройщик обязан:

- устранить выявленные недостатки в срок не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней с момента получения требования Участника долевого строительства.

7.1.2.2. В случае если при наличии недостатков квартиры, описанных в п.7.1.2.1, настоящего договора, Участник долевого строительства не принял квартиру по акту-прима передачи, Застройщик вправе направить Участнику долевого строительства односторонний акт приема-передачи квартиры и приступить к устранению недостатков.

7.1.2.3. После устранения Застройщиком недостатков, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление об устранении недостатков. Применительно к условиям данного пункта настоящего договора, днем получения уведомления является день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его законному представителю, либо по истечении 10 (десяти) рабочих дней со дня, направления уведомления об устранении недостатков Участнику долевого строительства по почте.

7.1.2.4. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для проживания, участник долевого строительства, вправе предоставить Застройщику мотивированный отказ от принятия квартиры с составлением двухстороннего акта и потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Стороны договорились таким сроком считать 60 (шестьдесят) календарных дней.

7.1.2.5. После устранения Застройщиком всех недостатков, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление об устранении недостатков. Застройщик вправе одновременно с данным уведомлением направить в адрес участника долевого строительства односторонний акт приема-передачи.

7.1.3. Нести бремя содержания и риска случайной гибели или порчи квартиры, а также общего имущества в объекте долевого участия с момента принятия квартиры, независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на квартиру, а также Участник долевого строительства обязан осуществлять платежи организациям, предоставляющим коммунальные и эксплуатационные услуги. Неприятие Участником долевого строительства квартиры в срок не освобождает Участника долевого строительства от уплаты за техническое обслуживание квартиры, общего имущества в жилом доме и коммунальных услуги.

7.1.4. Оказать содействие Застройщику в строительстве (создании) Квартиры путем оплаты стоимости настоящего договора.

7.1.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п.7.1.2. настоящего договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п.7.1.2.4. настоящего договора) Застройщик по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня, предусмотренного п.7.1.2. для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо в сроки, указанные в п. 7.1.2.3. настоящего договора, вправе составить односторонний акт передачи квартиры. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения (уведомления) о готовности Объекта либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения, в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения заказного письма у оператора почтовой связи.

7.1.6. До оформления права собственности на квартиру не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, снос стен и перегородок, установка решеток, остеклений, переустройство коммуникаций, ведения строительного-монтажных работ) без письменного согласия Застройщика и проектировщика. При этом все расходы,

связанные с согласованием и изменением проектной документации, ведением любых работ по перепланировке и переустройству квартиры, в сумму настоящего договора не входят, а Участник долевого строительства несет их самостоятельно.

7.1.7. После подписания акта приема-передачи квартиры, заключить договор с управляющей организацией, выбранной Застройщиком в соответствии с п. 6.8. настоящего договора, для получения коммунальных услуг.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Дома и Квартир в нем.

7.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта о передаче Квартиры. При этом Участник долевого строительства самостоятельно несет затраты по оформлению права собственности (оплачивает: необходимую гос. пошлину, производит постановку на кадастровый учет, оформление технического плана, паспорта и т.д.).

7.3. Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику и/или иным лицам, в чьей собственности находится или будет находиться земельный участок, свое согласие на объединение земельного участка, перераспределение земельного участка, разделение земельного участка и выделение из земельного участка других (другого) земельных участков под строящийся Дом и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки и т.п.), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Дома, и/или в целях ввода дома в эксплуатацию (отдельных этапов и/или очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды/права собственности Застройщика, и/или иных лиц на образуемые (измененные) земельные участки.

7.3.1. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику:

- на заключение Застройщиком договоров участия в долевом строительстве в соответствии с Законом 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иных договоров на возведение зданий, сооружений иных видов имущества, строящихся на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве собственности;

- на использование земельного участка Застройщиком и третьими лицами в целях возведения зданий, сооружений иных видов имущества, строящихся на земельном участке. Земельный участок может передаваться Застройщиком в залог в рамках Закона 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик может производить замену залога;

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

8. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры является ее соответствие утвержденной проектной документации, строительным нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное актом государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительства Дома.

8.2.1. В ходе строительства Объекта могут быть допущены незначительные отступления от проектной документации, не предусматривающие ухудшение эксплуатационных свойств материалов и нарушение нормативных требований, применяемых при строительстве.

8.3. Гарантийный срок на Объект долевого участия составляет 5 (пять) лет со дня подписания передаточного акта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства - 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта.

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в период гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры, а также нарушения Дольщиком обязательных требований к процессу ее эксплуатации или проведения Участником долевого строительства ненадлежащего ремонта и/или перепланировок Квартиры.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

ЗАЩИТА ПРАВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин (физическое лицо), предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере, т.е. 1/150 ставки. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору (ч. 2 ст. 6 Закона 214-ФЗ).

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Дома в эксплуатацию и полного расчета между Сторонами.

10.3. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор, как по соглашению сторон, так и по инициативе одной стороны, в случаях предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

10.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему договору, в том числе оплата стоимости договора Застройщик вправе требовать расторжения настоящего договора не ранее, чем через 30 дней, после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях.

10.5. Настоящий договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.6. В случае расторжения договора по:

- инициативе Участника долевого строительства по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, не связанным с виной Застройщика,

- инициативе Застройщика, по вине Участника долевого строительства, по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, в том числе в связи с неуплатой Участником долевого строительства цены договора (или его части),

Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы, связанные с заключением договора, в том числе, но не исключительно: расходы на подготовку договора, правовую экспертизу документов, клиентское обслуживание, рекламу, юридическое сопровождение сделки, услуги по электронной регистрации договора, которые стороны совместно оценили в 100 000 (Сто тысяч) рублей.

Возмещение расходов осуществляется Участником долевого строительства Застройщику путем перечисления денежных средств счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк в течение 10 календарных дней исчисляемых:

- с момента подписания сторонами соглашения о расторжении договора (при расторжении договора по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, не связанным с виной Застройщика);

- с момента получения Участником долевого строительства от Застройщика уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора (при расторжении договора по инициативе Застройщика, по вине Участника долевого строительства).

10.7. В случае расторжения договора денежная сумма, уплаченная Участником долевого строительства в счет цены договора, подлежит возврату со счета Эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент), на основании полученных уполномоченным банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

10.8. Орган регистрации прав не позднее пяти рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве, заключенного с учетом особенностей, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...», размещает в единой информационной системе жилищного строительства сведения о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

11. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Ни одна из сторон не может передавать полностью или частично свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам без предварительного письменного согласия другой стороны.

11.2. При этом Участник долевого строительства вправе уступить свои права требования по договору, только после полной оплаты им цены настоящего договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством, только с письменного согласия Застройщика.

11.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров и устанавливают претензионный порядок их разрешения. При этом любые претензии считаются предъявленными в случае направления их другой стороне заказными почтовыми отправлениями с уведомлением о вручении. Стороны обязуются рассмотреть поступившую претензию в течение 30 дней.

12.3. В случае недостижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров и претензионной процедуры, Стороны передают спор в Орджоникидзевский суд г. Уфы Респ. Башкортостан.

13. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

13.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, возникших во время действия настоящего договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

13.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие:

- явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности;

- пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон;
- непредвиденное удорожание стоимости строительного-монтажных работ, которое повлекло увеличение индекса изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ, указанного в пункте 4.2. настоящего договора более чем на 40 %;
- забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

13.3. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 13.2., каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по данному договору.

13.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 13.2., срок выполнения Стороной обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

13.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 13.2, и их последствия продолжают действовать более трех месяцев, любая Сторона вправе потребовать расторгнуть Договор.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

14.3. Все дополнительные соглашения Сторон оформляются в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Настоящим, Участник долевого строительства подтверждает что ознакомлен с проектной декларацией, размещенной на сайте www.psk6.ru и в Единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф> и обязуется в течение действия настоящего договора ознакомляться с изменениями проектной декларации, размещаемыми на вышеуказанных сайтах.

14.4. Настоящий Договор содержит Приложение №1 (план объекта долевого строительства), составлен в 3-х экземплярах: 1 (один) для Застройщика, 1 (один) для Участника долевого строительства, и 1 (один) для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

14.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных, а именно на совершение любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

15. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Тип (вид назначение)	Многоквартирный жилой дом с апарт-отелем и встроенными помещениями общественного назначения
Количество этажей	секции А, Б - 17; секция В – 10.
Количество подземных этажей	1
Общая площадь многоквартирного жилого дома	20 981,00 м ²
Конструктивная схема здания	Каркас монолитный железобетонный
Материал наружных стен	Стены наружные – из силикатного кирпича, толщиной 250 мм с утеплением
Материал поэтажных перекрытий	Монолитная железобетонная плита
Класс энергоэффективности	Класс D (нормальный)
Сейсмостойкость	Асейсмичный район, 5 и менее баллов

16. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

**ООО «Специализированный застройщик
Стройинвест»**
450065, РБ, г. Уфа, ул. Свободы, д.80/2, каб.15
Тел.: +7 (347) 279-20-57
ОГРН 1116670013195
ИНН 6670338117, КПП 027701001

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____/_____/_____

Директор

_____/Касюк Ю.В./

М.П.

Литер 4, секция ____, ____ этаж, кв. № ____

ПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ

ЗАСТРОЙЩИК
ООО «Специализированный застройщик
Стройинвест»

Директор

_____/Касюк Ю.В./
М.П.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____/_____/