

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

город

Республика Башкортостан _____

Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан в лице генерального директора Невоструева Григория Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации

именуемый(-ые) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ (Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменения в некоторые законодательные акты РФ), а вместе либо по отдельности в тексте настоящего Договора именуемые «**Стороны**» либо «**Сторона**» соответственно, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

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, строительство которого ведет Застройщик по адресу: _____ на земельном участке с кадастровым номером: _____, отведённом Некоммерческой организации Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан согласно Договору безвозмездного пользования земельным участком _____, с техническими характеристиками, указанными в приложении №1 настоящего Договора.

Вид	Назначение	Этажность	Кол-во квартир	Общая проектная площадь (с учетом коэффициентов балконов и лоджий), кв. м.	Общая проектная площадь (без учета коэффициентов балконов и лоджий), кв. м.	Жилая проектная площадь, кв. м.
<i>Многоквартирный жилой дом</i>	<i>Жилое</i>	_____	_____	_____	_____	_____

1.1.2. **Квартира** – объект долевого строительства, то есть жилое помещение с учетом коэффициентов площади лоджий и балконов, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома, и имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строит.)	Кол-во комнат	Общая проектная площадь (с учетом коэффициентов балконов и лоджий), кв. м.	Общая проектная площадь (без учета коэффициентов балконов и лоджий), кв. м.	Жилая проектная площадь, кв. м.	Этаж	Подъезд
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

и которая по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства.

Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры с учетом коэффициентов лоджий и балконов, не превышающей более чем на 20 процентов норму общей площади Квартиры с учетом коэффициентов лоджий и балконов (P_n) составляет _____ (_____) рублей.

Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры с учетом коэффициентов лоджий и балконов, превышающей норму общей площади Квартиры с учетом коэффициентов лоджий и балконов более чем на 20 процентов ($P_{пн}=P_n*1,5$) составляет _____ (_____) рублей.

В соответствии с п.1.4 Постановления Правительства Республики Башкортостан № 524 от 21.12.2016 г. «О порядке обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных статьей 20.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан» норма общей площади жилого помещения, приобретаемого у Застройщика, составляет:

для одиноко проживающего гражданина - 33 кв. м;

для семьи численностью 2 человека - 42 кв. м;

для семьи численностью 3 и более человек - по 18 кв. м на одного человека.

Проектная площадь и номер квартиры являются условными и подлежат уточнению после проведения фактических обмеров квартиры кадастровыми инженерами.

1.1.3. Застройщик – Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан, привлекающая денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" для строительства Дома на основании разрешения на строительство № _____ от _____ г., выданного _____.

1.1.4. Участник долевого строительства – физическое (ие) или юридическое лицо(а), направляющее(ие) денежные средства (собственные и кредитные) Застройщику для строительства Дома с целью получения в собственность по акту приема-передачи Квартиру в Доме, после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

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

1.1.6. Кредитор/Банк/Залогодержатель – Публичное акционерное общество «Сбербанк России», в лице Башкирского отделения № 8598 ПАО Сбербанк, осуществляющий выдачу денежных средств (кредита) Участнику долевого строительства для целей приобретения в долевую/совместную собственность Квартиру путем долевого участия в строительстве Дома.

1.1.7. Акт приема-передачи Квартиры – передаточный акт, составленный по одной из форм, определенных настоящим пунктом и, в зависимости от объема выполненных

обязательств, свидетельствующий об исполнении Сторонами условий настоящего Договора:

Акт приема-передачи Квартиры в пользование – передаточный акт, свидетельствующий об исполнении Застройщиком договорного обязательства по передаче Квартиры и о неполном исполнении Участником долевого строительства договорного обязательства по уплате цены договора, являющийся основанием для заключения договора с Управляющей организацией или ресурсоснабжающими организациями;

Акт приема-передачи Квартиры в собственность – передаточный акт, свидетельствующий об исполнении Застройщиком и Участником долевого строительства всех обязательств по договору и являющийся одним из оснований для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

2. Правовые основания к заключению Договора.

2.1. При заключении договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства наличие у Застройщика разрешения на строительство Дома, земельного участка на праве безвозмездного пользования для строительства Дома, а также что все иные необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Застройщик гарантирует, что:

- проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована на сайте www.frgsrb.ru в установленном порядке;

- Квартира, указанная в пункте 1.1.2 настоящего Договора не является предметом правопритязаний третьих лиц.

3. Предмет Договора.

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Ввод Дома в эксплуатацию в _____, срок передачи Квартиры в _____, но не позднее _____. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

3.3. Застройщик обязуется передать в собственность Участнику долевого строительства объект долевого строительства - Квартиру в чистовой отделке в состоянии, указанном в Приложение № 1 и расположение которой соответствует Плану, отраженному в Приложении № 2 к настоящему Договору. Порядок приема-передачи Квартиры определяется настоящим Договором.

3.4. Участник долевого строительства направляет на строительство Дома в порядке долевого участия собственные и кредитные денежные средства, предоставляемые

согласно Кредитному договору № _____ от _____ (именуемый в дальнейшем Кредитный договор), заключенному в городе _____ Республики Башкортостан между _____, именуемый(е) в дальнейшем по настоящему договору Заемщик/Созаемщики, и Кредитором.

3.5. 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.

3.6. Настоящим Стороны договорились о том, что понятие «общая проектная площадь Квартиры» определяется как вся сумма площадей лоджий и балконов Квартиры, а также общих площадей жилого помещения. Указанное понятие используется только в настоящем договоре в целях определения цены строительства Квартиры Участника долевого строительства и не равнозначно понятию «общая площадь жилого помещения».

4. Цена Договора.

4.1. Цена настоящего договора определяется стоимостью Квартиры, формируемой исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры, не превышающей более чем на 20 процентов норму общей площади Квартиры с учетом коэффициентов лоджий и балконов, стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры, превышающей норму общей площади Квартиры с учетом коэффициентов лоджий и балконов более чем на 20 процентов, в размере, указанном в п. 1.1.2 настоящего Договора и общей проектной площади Квартиры с учетом коэффициентов лоджий и балконов равной _____ кв. м., составляет: _____ (_____) рублей и сформирована в следующем порядке:

$$P = P_n * S_n + P_{пн} * S_{пн},$$

где:

P – цена договора (стоимость квартиры), руб. ;

P_n – стоимость 1 кв.м. общей проектной площади Квартиры с учетом коэффициентов лоджий и балконов, не превышающей более чем на 20 процентов норму общей площади Квартиры с учетом коэффициентов лоджий и балконов, руб.;

S_n - общая проектная площадь Квартиры (с учетом коэффициентов балконов и лоджий), превышающая норму общей проектной площади Квартиры (с учетом коэффициентов балконов и лоджий) не более чем на 20 процентов, кв.м. (_____);

$P_{пн}$ – стоимость 1 кв.м. общей проектной площади Квартиры с учетом коэффициентов лоджий и балконов, превышающей норму общей площади Квартиры с учетом коэффициентов лоджий и балконов более чем на 20 процентов;

$S_{пн}$ - общая проектная площадь Квартиры (с учетом коэффициентов балконов и лоджий), превышающая норму общей проектной площади Квартиры (с учетом коэффициентов балконов и лоджий) более чем на 20 процентов, кв.м. (_____).

4.2. Стоимость Квартиры включает в себя:

- компенсацию затрат Застройщика (в т.ч. ранее понесенных) на строительство Дома, а именно: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Дома, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со

специализированными организациями, землеустроительные работы, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр., арендная плата, в т.ч. по земельному участку, затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами, строительство сопутствующих объектов, строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства, работ и услуг по присоединению и подключению Дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Дома в эксплуатацию и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Дома, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство, а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, займам предоставляемым Застройщику на строительство Дома;

- оплату услуг Застройщика. Разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства в целом по Дому, и суммой фактических затрат на строительство Дома определяется по окончании строительства и остается в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения за услуги Застройщика.

4.3. Все денежные суммы, указанные в настоящем договоре, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

4.4. При недостатке вложенных денежных средств на строительство Дома, расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика.

4.5. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и с условиями настоящего Договора, и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения за услуги Застройщика.

4.6. Если общая площадь Квартиры с учетом коэффициентов лоджий и балконов по результатам фактических обмеров кадастровыми инженерами окажется менее той, что указана в пункте 1.1.2 настоящего Договора, более чем на 0,5 кв. м. Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных средств, исходя из стоимости 1 кв. м. в размере _____ (_____), указанной в п. 1.1.2. Договора. Излишне уплаченные средства возвращаются Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения Застройщиком такого заявления и заключения соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору.

Если общая площадь Квартиры с учетом коэффициентов лоджий и балконов по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется более той, что указана в п. 1.1.2. настоящего Договора, более чем на 0,5 кв. м. Участник долевого строительства обязуется заключить соответствующее дополнительное соглашение и осуществить доплату, исходя из стоимости 1 кв. м. в размере _____ (_____), согласно п. 1.1.2. настоящего Договора, в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

4.7. В случае, указанном в абз.2 п.4.6 настоящего Договора, ответственность Застройщика за нарушение сроков передачи квартиры Участнику долевого строительства в соответствии с абз.1 п.13.4 настоящего Договора, а также ч.2 ст.6 214-ФЗ, возникает не с даты, указанной в п.3.2 настоящего Договора, а со дня, следующего за днем поступления доплаты за дополнительную общую площадь квартиры в полном объеме на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

5. Кредитный источник долевого участия (финансирования) строительства Квартиры.

5.1. Внесение Участником долевого строительства денежных средств, указанных в п.4.1 настоящего договора, производится последним как за счет собственных денежных

средств, так и за счет кредитных средств, предоставляемых ПАО «Сбербанк России» (далее – Банк), согласно Кредитному договору, заключенному между Заемщиком/Созаемщиками и Банком, на долевое участие в строительстве Квартиры, указанной в п.1.1.2 настоящего Договора.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику долевого строительства (именуемому по Кредитному договору – Заемщику/Созаемщикам) в размере _____ (_____) рублей для целей приобретения в собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Квартиры, указанной в п.1.1.2 настоящего Договора со сроком возврата кредита _____ (_____) месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита. Полные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

5.2. Все имущественные права (требования) по настоящем Договору с учетом всех приложений и дополнений, которые заключены на _____ и могут быть заключены в будущем, состоящих в праве Участника долевого строительства требовать от Застройщика в предусмотренный настоящим договором срок строительства Дома, определенного в п. 1.1.1 настоящего договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передачи в собственность Участника долевого строительства на основании акта приема-передачи Квартиры, определенной в п.1.1.2 настоящего договора и Приложениях №№ 1,2 к нему, в целях обеспечения исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору в соответствии со ст.ст. 5, 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» будут считаться находящимися в залоге (ипотеке) у Банка в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и ипотеки, указанный залог действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

В случае, если регистрирующим органом не будет зарегистрирована указанная ипотека, в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору в течение 3-х рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора Участник долевого строительства обязуется заложить имущественные права, принадлежащие ему по настоящему договору, путем заключения с Банком, как залогодержателем, соответствующего договора залога имущественных прав.

В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (с изменениями и дополнениями) с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, она считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно подлежит государственной регистрации и его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства

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

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

6. Порядок расчетов между Сторонами.

6.1. Расчеты по настоящему договору производятся в следующем порядке:

6.1.1. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей (первоначальный взнос) оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в безналичном порядке путем перечисления на расчетный счет Застройщика, указанного в настоящем Договоре, не ранее дня, следующего за датой государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента такой регистрации.

Участник долевого строительства оплачивает за счет кредитных средств сумму в размере _____ (_____) рублей (окончательный расчет) предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице Башкирского отделения №8598 ПАО Сбербанк РБ, г. Уфа, ул. Р. Зорге 5), являющемся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк) по Кредитному договору № _____ от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор».

6.1.2. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ОГРН 1157746652150; ИНН 7736249247; КПП 773601001), открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

6.1.3. Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ИНН 7736249247) по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан (ИНН: 0274992903, КПП 027401001); расчетный счет 40603810406000000007 в Башкирском отделении № 8598 Сбербанка России г. Уфа; корсчет: 30101810300000000601; БИК: 048073601

7. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче Квартиры.

7.1 Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ обеспечивается:

- залогом права безвозмездного пользования земельным участком с кадастровым номером № _____ и строящегося Дома в порядке, предусмотренном статьей 13 Федерального закона № 214-ФЗ.

8. Права и обязанности Сторон.

8.1. Застройщик обязуется:

8.1.1. Обеспечить выполнение строительно-монтажных и пусконаладочных работы по строительству Дома в соответствии с проектной документацией и ввести его в эксплуатацию в _____.

8.1.2. После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру в установленном настоящим договором порядке, срок и состоянии.

8.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению - на строительство Дома, в соответствии с проектной документацией, а также для строительства инженерных коммуникаций к Дому и иных сооружений, создание которых предусмотрено проектной документацией;

8.1.4. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства;

8.1.5. Осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством строительно-монтажных работ, выполняемых подрядными организациями;

8.1.6. Направить Участнику долевого строительства письменное уведомление о невозможности завершения строительства (создания) Дома в предусмотренный настоящим договором срок не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока и предложение об изменении договора;

8.1.7. Уведомить Участника долевого строительства не менее чем за месяц до срока передачи Квартиры, определенного настоящим договором, о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и о готовности Квартиры к передаче в порядке установленном действующим законодательством, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

8.1.8. Не позднее 10 рабочих дней после получения в установленном порядке надлежаще оформленного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Застройщик передает его в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

8.1.9. После сдачи Дома в эксплуатацию заключить договор с эксплуатационной службой для обеспечения в Квартире коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других необходимых систем, в порядке и на срок установленный пунктом 14 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

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

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

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

8.1.13. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям:

- при условии оплаты Участником долевого строительства денежных средств, указанных в п. 6.1.2 настоящего Договора, за счет средств, предоставленных Банком по Кредитному договору, Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах и интересах Банка в первую очередь перечислить в срок не позднее 10 (Десяти) дней с даты расторжения настоящего Договора денежные средства, перечисленные на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, в сумме выданного кредита, на счет Банка по реквизитам, согласованным с Банком, с указанием в назначении платежа: "В счет исполнения _____ обязательств по Кредитному договору № _____ от _____.»;

- денежные средства, перечисленные на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, в уплату первоначального взноса, указанного в п. 6.1.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах перечислить на счет Участника долевого строительства _____ № _____, открытого в Банке в срок не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней, за исключением случаев, установленных ч.1, 1.1 с.9 214-ФЗ.

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

8.2. Застройщик имеет право:

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

8.2.2. Совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

8.2.3. 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.

8.2.4. Досрочно исполнить свои обязательства по настоящему договору, в том числе обязательство по передаче Квартиры

8.2.5. Расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем два месяца.

8.2.6. Удерживать Квартиру от передачи ее в собственность Участнику долевого строительства в порядке ст.359 Гражданского кодекса РФ до полной оплаты стоимости Квартиры, установленной настоящим Договором (с учетом возможных дополнительных соглашений к настоящему Договору).

8.3. Участник долевого строительства обязуется:

8.3.1. Внести в счет участия в долевом строительстве денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, которые установлены настоящим договором;

8.3.2. После получения от Застройщика соответствующего письменного уведомления о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче прибыть на место и в срок, установленные Уведомлением, для принятия Квартиры и подписания акта приема-передачи в пользование (Акта приема-передачи в собственность) в соответствии с разделом 9 настоящего Договора;

8.3.3. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в пользование (Акту приема-передачи в собственность) либо сообщить Застройщику об отказе подписать акт приема-передачи до выполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 9.5 раздела 9 настоящего договора;

8.3.4. В течение 30 (тридцати) календарных дней с даты заключения Договора, влекущего возникновение ипотеки на Квартиру, а также залога прав требования, возникающих из данного договора в пользу Банка, совершить все необходимые действия для регистрации настоящего Договора, а также для регистрации всех изменений и дополнений к договору - и оплатить расходы по государственной регистрации настоящего договора (изменений и дополнений к нему).

8.3.5. Предоставить Банку зарегистрированный в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, настоящий договор в количестве одного подлинного экземпляра.

8.3.6. В течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты приемки Квартиры по Акту приема-передачи в собственность за свой счет предпринять все необходимые действия для получения кадастрового паспорта на Квартиру и зарегистрировать свое право собственности на Квартиру.

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

8.3.8. Уступка права требования неустоек и иных штрафных санкций по настоящему Договору запрещена. Прочие права по Договору могут быть уступлены Участником

долевого строительства третьему лицу лишь при наличии письменного согласия на то Застройщика и Банка.

8.3.9. До получения Квартиры по акту приема-передачи в собственность не вносить какие-либо изменения и усовершенствования в проектную планировку Квартиры, лестничных клеток, общих коридоров (в части изменения разводки отопления, водо- и электроразводок, квартирную разводку канализации, перепланировку помещений, установку электропотребителей, общей мощностью превышающей проектную). Переустройство и перепланировка Квартиры, влекущее ее конструктивное изменение и влияющее на изменение его стоимости в случае реализации, после получения по акту приема-передачи производится только с письменного согласования с Банком, при этом все расходы, связанные с согласованием и изменением проектной документации, в сумму настоящего договора не входят и Участник долевого строительства несет их самостоятельно. При нарушении требований данного пункта Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим жилищным законодательством.

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

8.3.11. После подписания Акта приема-передачи квартиры в пользование (акта приема-передачи в собственность) Участник долевого строительства обязуется в десятидневный срок заключить в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, договор с управляющей компанией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по обслуживанию Дома, и вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги со дня приемки Квартиры по Акту приема-передачи в пользование (Акту приема-передачи в собственность).

8.3.12. Не отчуждать Квартиру и не осуществлять последующую ипотеку Квартиры без предварительного письменного согласия Кредитора.

8.3.13. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на него законодательством РФ и настоящим договором.

8.4. Участник долевого строительства вправе:

8.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

8.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему Договору.

8.4.3. Требовать от Застройщика передать Квартиру в установленный договором срок и в состоянии, соответствующем приложению к настоящему Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.4.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

а) существенного нарушения требований к качеству Квартиры или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок;

б) иных случаях, установленным федеральным законом.

8.4.5. Расторгнуть договор в судебном порядке в случае:

а) прекращения или приостановления строительства (создания) Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

б) существенного изменения проектной документации Дома, в состав которых входит Квартира, в том числе превышения допустимого изменения его общей площади;

в) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

г) иных случаях, установленных федеральным законом.

8.4.6. В случае отказа от исполнения договора или его расторжения в судебном порядке потребовать от Застройщика возврата денежных средств, перечисленных Застройщику, в соответствии с п.п. 6.1.1-6.1.2 настоящего Договора и уплаты процентов за пользование указанными денежными средствами в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора. При этом Застройщик обязан известить Банк и направить денежные средства, подлежащие возврату Участнику долевого строительства, в счет погашения обязательств по кредиту на основании требования Банка, направленного в адрес Застройщика.

9. Сдача-приемка Квартиры.

9.1. Передача Застройщиком Квартиры и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются в порядке, установленном законом и настоящим Договором по подписываемому сторонами Акту приема-передачи Квартиры. К Акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации Квартиры, являющийся неотъемлемой частью Акта приема-передачи Квартиры.

В случае осуществления Участником долевого строительства на дату приема-передачи Квартиры полной оплаты ее стоимости стороны подписывают Акт приема-передачи Квартиры в собственность, с момента подписания которого, стороны признаются исполнившими свои обязательства по приему-передаче и оплате Квартиры в полном объеме.

В случае отсутствия на дату приема-передачи полной оплаты стоимости Квартира передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в пользование, с момента подписания которого обязательство Застройщика по передаче Квартиры, а Участника долевого строительства - по приему Квартиры считаются исполненными.

Ключи от Квартиры Участник долевого строительства получает в управляющей компании после подписания Акта приема-передачи Квартиры и заключения договора с управляющей компанией.

9.2. Квартира передается Участнику долевого строительства не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в состоянии качества, которое соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

9.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Квартиры направляет Участнику долевого строительства Уведомление о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч.6 ст. 8 Федерального закона 214-ФЗ. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу.

Применительно к условиям данного пункта настоящего договора, днем получения Уведомления является день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его законному представителю.

9.5. Участник долевого строительства, получивший Уведомление Застройщика, предусмотренное п. 9.4 настоящего договора обязан приступить к принятию Квартиры в срок, установленный Уведомлением или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного Уведомления.

9.6. В случае выявления в ходе приемки Квартиры недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Участника долевого

строительства Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков и срок их устранения Застройщиком.

9.7. В течение 3 рабочих дней после устранения недостатков Стороны Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Квартиру, о чем Стороны подписывают Акт приема-передачи Квартиры.

9.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п. п. 3.2, 9.5 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в п. 9.6. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, составляет односторонний акт о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи квартиры, указанного в п. 3.2 настоящего Договора).

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного одностороннего акта о передаче Квартиры.

9.9. Меры, указанные в п. 9.8 настоящего Договора, могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства Уведомления в соответствии с п. 9.4. настоящего Договора либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

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

10. Право собственности Участника долевого строительства на квартиру

10.1 При условии исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательства по уплате Цены договора, и Застройщик и Участник долевого строительства подписывают Акт приема-передачи Квартиры в собственность, который является одним из оснований для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

10.2 В случае приемки Квартиры по Акту приема-передачи в пользование Акт приема-передачи Квартиры в собственность подписывается Сторонами в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня приемки Квартиры или полной уплаты цены Договора в зависимости от того, какое из событий наступит последним.

10.3. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру возникает с момента государственной регистрации этого права в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

10.4. Регистрация права собственности на Квартиру с обременением – ипотека в пользу Банка (Залогодержателя), а также совершение иных юридически значимых действий, необходимых для государственной регистрации права собственности производится за счет Участника долевого строительства.

11. Гарантия качества Квартиры

11.1. 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.

11.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, не эксплуатационного свойства, 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 Застройщиком с Участником долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, перечень которого представлен в Приложении №1 - Техническая характеристика Дома и Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Квартиры.

11.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие:

- нормального износа Квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного его использования, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

12. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

12.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а именно передачи Квартиры Участнику долевого строительства и полного расчета между Сторонами.

Прекращение настоящего договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п. 11.2 настоящего договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в течение гарантийного срока.

12.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств в установленные настоящим договором сроки, Застройщик вправе требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в соответствии действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае, если Участником долевого строительства:

- при единовременном взносе всей суммы - допущена просрочка внесения платежа в течение более чем на два месяца;
- при периодических платежах - систематически нарушаются сроки внесения платежей, то есть допущено нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

12.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

При намерении, основанном на требованиях закона, отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке Участник долевого строительства обязан не менее чем за 7 дней уведомить об этом Застройщика и Банк. Денежные средства, причитающиеся Участнику долевого строительства вследствие одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора, направляются Застройщиком на счет Банка в соответствии с п. 8.1.13 настоящего Договора.

12.5. Возврат денежных средств вследствие расторжения настоящего Договора согласно п.12.4 Договора осуществляется в порядке и сроки, установленные законодательством Федеральным законом № 214-ФЗ с учетом положений п. 8.1.13 настоящего Договора.

12.6. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

12.7. Расторжение настоящего Договора по указанным выше основаниям не влечет за собой прекращение договоров на долевое участие в строительстве Дома с иными Участниками долевого строительства.

12.8. В случае, если Дом и/или Квартира построен 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 вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

13. Ответственность Сторон.

13.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик вправе требовать уплаты неустойки в 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.

13.3. За нарушение сроков, установленных п. 8.3.6, по вине Участника долевого строительства Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 5 000,00 (Пять тысяч рублей 00 копеек) рублей за каждый день просрочки, а также убытки в размере двойной ставки, уплаченной Застройщиком земельного налога, арендной платы за землю и пользования земельным участком.

13.4. При нарушении Застройщиком сроков передачи Квартиры, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от цены договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Квартиры Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

13.5. В случае если Участник долевого строительства не исполнит или ненадлежащим образом исполнит обязательства, установленные п.8.3.4 настоящего Договора, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты

штраф в размере 5 000,00 (Пять тысяч рублей 00 копеек) за каждый календарный день просрочки до срока фактического исполнения данных обязательств.

13.6. В случае нарушения Участником долевого строительства требований п.6.1.1, 6.1.3 Договора в части сроков перечисления денежных средств Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику в полном объеме возникшие у последнего в связи с этим убытки в виде штрафа на основании ч.1 ст.14.28 КоАП РФ за привлечение денежных средств гражданина до государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

14. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

14.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

15. Заключительные положения.

15.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

15.2. Каждая из Сторон по настоящему Договору обязуется сохранять конфиденциальность информации, полученной от другой стороны, если соблюдение конфиденциальности такой информации не противоречит требованиям законодательства РФ.

15.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 рабочих дней.

15.4. Подписав настоящий договор, Участник долевого строительства выражает свое безусловное согласие на предоставление Застройщиком переданной Участником долевого строительства в рамках настоящего договора информации третьим лицам в целях исполнения настоящего договора, а также на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре и в иных документах, полученных для целей заключения и исполнения настоящего договора, в том числе в целях:

- направления уведомлений и требований Застройщика (в том числе с использованием электронных видов связи: смс-сообщения, сообщения на адрес электронной почты и иное);

- контроля за своевременным исполнением обязательств Участника долевого строительства;

- реализации функций по сбору, хранению и обновлению сведений, подлежащих предоставлению Участником долевого строительства Застройщику.

Данное положение также распространяется на информацию, передаваемую Застройщиком третьим лицам в целях реализации настоящего Договора.

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

15.6. Доведение информации до Участника долевого строительства осуществляется путем направления уведомления (сообщения) любым из следующих способов:

- путем рассылки смс-сообщений на номер мобильной связи, указанный в договоре;

- электронным письмом на адрес электронной почты, указанный в договоре, дублируется смс-сообщением;
- письменные сообщения путем почтовых отправлений (простое письмо, заказное письмо, заказное письмо с уведомлением) на указанный в договоре «адрес для уведомлений»;
- вручаются под расписку адресату или уполномоченному им лицу;
- иными доступными способами.

Датой направления уведомления (сообщения) считается дата отправления смс-сообщения, дата, указанная на почтовом отправлении, дата отправки электронного письма, дата расписки соответственно.

Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, совершаемые в целях исполнения настоящего договора, с которыми связаны гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для адресата правовые последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Датой доставки уведомления (сообщения) в зависимости от способа направления сообщения считается:

- дата отправления смс-сообщения;
- дата, указанная на уведомлении о вручении почтового отправления (при отправке с уведомлением),
- пятый день с даты почтового отправления начиная со следующего дня (при отправке без уведомления);
- дата направления электронного письма и дата направления дублирующего смс-сообщения;
- дата, указанная в расписке о получении сообщения покупателем или его представителем.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

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

15.8. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

15.9. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд, при этом в соответствии со ст.32 ГКП РФ устанавливается договорная подсудность таких споров по месту нахождения ответчика.

15.10. 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.

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

15.12. Настоящий Договор составлен на 11 (одиннадцати) листах в 5 (пяти) экземплярах, два экземпляра для Участника долевого строительства, два экземпляра для Застройщика и один для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложения:

Приложение № 1 Техническая характеристика Дома и Квартиры.

Приложение № 2 План Квартиры.

16. Адреса и реквизиты Сторон.