ДОГОВОР N

**участия в долевом строительстве**

РБ, г.Туймазы «» 2020г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Строительно-Монтажное Управление «Мечта»,** зарегистрированное Межрайонной ИФНС № 27 по Республике Башкортостан 09.08.2018г., ОГРН 1180280046737, ИНН 0269999526, КПП 026901001, юридический адрес: 452750, г. Туймазы, ул.С. Юлаева, д. 83Д, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице директора **Хажиева Рустама Дариковича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и граждане:года рождения, пол: муж. место рождения гор. Туймазы, Респ. Башкортостан, паспорт гражданина РФ , выдан Туймазинским ГРОВД Республики Башкортостан от года, код подразделения 022-020, ИНН, ПФР, проживающий по адресу: РФ, РБ, г.Туймазы, , тел., именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, 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: многоквартирный дом (далее – «Дом») – 7 этажный многоквартирный жилой дом с размещением встроено – пристроенных помещений, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: РБ, г. Туймазы, ул. Советская, д.16. Объект долевого строительства (далее «Объект») – Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию подъезда в котором она находится и входящее в состав Дома. Квартира состоит из 1 (одной) комнаты, будет находиться в **секции, подъезд , () этаж, проектный номер Квартиры (), общая площадь по проекту (целых сотых) квадратных метров с учетом лоджии**, в соответствии с проектной документацией. Площадь и номер квартиры подлежат уточнению после получения технического паспорта на блок-секцию.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением других лиц построить Дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дом, в которой находится Объект, передать этот Объект Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, в котором этот Объект находится. Передача Объекта Участнику долевого строительства осуществляется в течение шести месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома путем подписания акта приема-передачи.

2.2. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект будет оформляться силами и за счет средств Участника долевого строительства. До получения свидетельства о праве собственности на Объект Участник долевого строительства обязуется не осуществлять перепланировок и реконструкций Объекта.

2.3. С момента регистрации права собственности на объект Участник долевого строительства является обладателем права общей долевой собственности на площади лестничных пролетов, подъездных коридоров, технических чердаков, а также иных объектов долевой собственности обслуживающих более одного собственника, пропорционально занимаемым площадям (передача указанного имущества по акту приема-передачи не производится)

2.4. Проектное описание Дома и Объекта указаны в приложении № 1 к настоящему договору.

2.5. Проектная декларация размещена на сайте: [www.geostroi.company](http://www.geostroi.company).

2.6. Строительство Дома осуществляется на земельном участке общей площадью 2998 кв. м., из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 02:65:010247:256, находящимся по адресу: Республика Башкортостан, Туймазинский район, г.Туймазы, ул. Советская, д.16, предоставленном Застройщику в аренду для строительства группы жилых домов в соответствии с договором аренды земельного участка, находящийся в государственной собственности № 22-18зем (торг /18) от 30.08.2018 г.

2.7. Разрешение на выполнение строительно-монтажных работ № 02-08651101-1327-2019 от 24.12.2019 г.

2.8. Планируемый срок окончания строительства и ввода Дома в которой расположен Объект в эксплуатацию: 24 апреля 2021 года.

2.9. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства: не позднее 24 октября 2021г.

2.10. Отделочные работы в Объекте, кроме указанных в приложении №1 к настоящему договору Застройщиком не выполняются и в цену договора не входят.

2.11. Застройщик в рамках предоставленных ему общих полномочий самостоятельно принимает решения по вопросам, касающимся настоящего Договора, разрешение которых необходимо для строительства Дома.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

3.1. Цена настоящего договора на момент заключения составляет **) рублей 00 копеек.**

Цена настоящего договора включает в себя стоимость строительства Объекта, коммуникации, и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной документацией, а также оплату услуг Застройщика.

3.2. Стоимость 1 квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства на момент заключения договора составляет 40 000,00 ( тысяч) руб. 00 коп.

3.3. Цена договора подлежит уточнению после получения технического паспорта на Дом, в котором расположен Объект.

3.4. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения между общей проектной площадью Квартиры, определенной в соответствии с проектной документацией, и общей фактической площадью Квартиры по результатам обмеров, проведенных органом технического и кадастрового учета, включающих в себя площади всех помещений Квартиры.

Окончательная цена Договора определяется на основании общей фактической площади Квартиры согласно данным органа технического и кадастрового учета, и отражается в акте приема-передачи Квартиры.

3.5. В случае уменьшения общей площади Объекта по сравнению с указанной в договоре проектной площадью, подтвержденного фактическими замерами специализированной организации, более чем на 5 процентов производится перерасчет денежных средств. Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу из расчета стоимости кв. метра на момент заключения настоящего договора на основании письменного заявления Участника долевого строительства, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником долевого строительства в таком заявлении, в срок не позднее 60 календарных дней с даты подачи заявления.

3.6. В случае увеличения общей площади Объекта по сравнению с указанной в договоре проектной площадью, подтвержденного фактическими замерами специализированной организации производится перерасчет денежных средств. Участник долевого строительства обязан выплатить неоплаченную часть, исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры, указанной в п.3.1. Договора, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения им уведомления от Застройщика путем перечисления денежных средств на счет, указанный Застройщиком, в таком уведомлении. При этом Стороны вправе заключить и зарегистрировать в установленном порядке дополнительное соглашение.

3.7. В случае допущения Участником долевого строительства просрочки оплаты разницы стоимости Объекта в метраже Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

3.8. Цена Договора, указанная в п. 3.1. Договора, определена Сторонами как сумма денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по Договору и подлежит использованию Застройщиком только в целях, установленных ст.18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. Участник долевого строительства ознакомлен с положениями ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и дает свое согласие Застройщику на использование денежных средств в целях, установленных данным Федеральным законом.

**4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства путем весения денежных средств в счет уплаты Цены настоящего Договора на эскроу-счет, открываемый Участником долевого строительства в **ПАО «Сбербанк России» (Эскроу-агент)** для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства **(Депонента)** в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их дальнейшего перечисления на счет Застройщика **(Бенефициара)**, указанного в Разделе 17 настоящего договора, при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 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 России), ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001

- корреспондентский счет 30101810300000000601 в Башкирском отделении № 8598 г.Уфа

-БИК 048073601, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19;

- адрес электронной почты: [sberbank@sberbank.ru](mailto:sberbank@sberbank.ru)

-номер телефона: **8 (800) 555-55-50**.

**Депонент**: ­Ф.И.О.

**Бенефициар**: ООО СЗ СМУ«Мечта»

**Депонируемая сумма**: ( миллион тысяч) рублей 00 копеек.

**Срок условного депонирования денежных средств**: **до 2021 года, но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет Эскроу: после осуществления государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан в течении 3-х месяцев со дня заключения настоящего договора.

4.2. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного 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» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.3. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCD491259844F49C79E199C43009323C860E6DAA06A31BCD8BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном [частями 3](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBDEBBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) и [4 статьи 9](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBD9BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) 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».

4.4. Датой внесения Участником долевого строительства денежных средств в счёт оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на Эскроу-счет, открываемый в **ПАО «Сбербанк России»**.

4.5. Цена Договора, указанная в п. 3.1. Договора, определена Сторонами как сумма денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по Договору и подлежит использованию Застройщиком только в целях, установленных ст.18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. Участник долевого строительства ознакомлен с положениями ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и дает свое согласие Застройщику на использование денежных средств в целях, установленных данным Федеральным законом.

4.4. В течение одного месяца после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании технического паспорта произведут уточнение общей площади Объекта, передаваемого Участнику долевого строительства, и осуществят окончательные взаиморасчеты.

**5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по договору.

5.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства

исключительно для строительства (создания) Дома.

5.1.3. Обеспечить строительство Дома (включая Объект в нем) и выполнение с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме с благоустройством прилегающей территории, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома и для ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

5.1.4. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта в нем.

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект, соответствующий состоянию, указанному в приложении № 1 к настоящему договору после полного осуществления расчетов.

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

5.1.7. Предоставить в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы, необходимые для государственной регистрации прав собственности на Объект, подтверждающие окончание строительства Дома.

5.1.8. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства уведомление с предложением изменить срок ввода Блок секции в эксплуатацию и передачи Объекта. В случае согласия Стороны заключают и регистрируют в установленном порядке дополнительное соглашение. В случае несогласия Участника долевого строительства с изменением срока ввода Дома в эксплуатацию и передачи Объекта и отказом от заключения дополнительного соглашения настоящий договор подлежит расторжению, а денежные средства, внесенные Участником долевого строительства Заказчику в рамках настоящего договора, подлежат возврату без начисления на них каких-либо процентов. Не получение ответа в течение 60 дней на надлежаще направленное уведомление считается отказом от договора.

5.1.9. Передать Объект Участнику долевого строительства в течение шести месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома по акту приема-передачи.

5.1.10. Направить Участнику долевого строительства уведомление о готовности к передаче Объекта Участнику долевого строительства.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Без согласия Участника долевого строительства внести в Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации. При этом заключения дополнительного соглашения не требуется.

5.2.2. На своевременное получение от Участника долевого строительства денежных средств;

5.2.3. Оказывать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права

собственности на Объект долевого строительства.

5.2.4. С согласия Участника долевого строительства вносить изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.2.5. Составлять односторонний акт приема-передачи Объекта в случае необоснованного отказа Участника долевого строительства от его подписания с соответствующей отметкой.

**6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Участник долевого строительства обязан:

6.1.1. Своевременно внести платеж в соответствии с условиями настоящего договора;

6.1.2. Принять Объект долевого строительства по акту, в течение семи дней с момента получения от Застройщика уведомления о готовности Объекта к передаче;

6.1.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого немедленно сообщить об этом Застройщику в письменном виде не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента обнаружения;

6.1.4. В случае аварий внутренних тепло, энерго и других сетей по вине Участника долевого строительства (в том числе при нанесении ущерба имуществу третьих лиц) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и последствий за свой счет;

6.1.5. Не осуществлять перепланировку и реконструкцию Объекта до получения свидетельства о праве собственности на него.

6.1.6. Своевременно отвечать на уведомления и сообщения Застройщика.

6.1.7. Зарегистрировать право собственности на Объект в месячный срок с момента подписания акта приема-передачи.

6.1.8. После подписания акта приемки-передачи Объекта заключить договоры с эксплуатирующей, управляющей и обслуживающими организациями, а также со специализированными организациями на энергопотребление (электрической энергии).

6.1.9. Оплачивать коммунальные платежи, начисляемые эксплуатационной организацией в отношении Объекта, с даты подписания акта приемки-передачи Объекта, независимо от даты фактического заселения Участника.

6.1.10. После подписания акта приемки-передачи Объекта в течение одного месяца зарегистрировать в Управлении Федеральной Службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ. (далее по тексту- УФРС по РБ) право собственности на объект.

6.1.11 Участник несет расходы по государственной регистрации настоящего договора, государственной регистрации права собственности на Объект, а также государственной регистрации договора уступки права требования по настоящему договору (если договором уступки данные расходы не будут возложены на нового Участника). Расходы по государственной регистрации дополнительных соглашений об изменении условий настоящего договора несет сторона - инициатор изменений. Расходы по государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего договора несет сторона – инициатор расторжения.

6.1.12. Участник долевого строительства обязан самостоятельно оплачивать расходы по технической инвентаризации, государственному кадастровому учету и изготовлению кадастрового паспорта и технического формуляра на Объект.

6.1.13. Незначительные недостатки Объекта, которые не делают его непригодным для предусмотренного договором использования, и недостатки Объекта, устранение которых в силу климатических и иных природных условий возможно только в определенный период или время года, не являются препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта и подписания им акта приема-передачи Объекта. В акте приема-передачи Объекта должны быть указаны недостатки, которые Застройщик обязуется устранить в оговоренный Сторонами срок.

6.1.14. При необходимости самостоятельного проведения Участником долевого строительства ремонтно-отделочных работ в Объекте до его принятия по акту приема- передачи, Участник долевого строительства вправе получить доступ в Объект на основании акта передачи Объекта под отделку, подписанного Сторонами. Акт передачи Объекта под отделку не является актом по передаче Объекта в собственность Участнику долевого строительства и не заменяет собой Акт приема- передачи Объекта по Договору. С момента подписания акта передачи Объекта под отделку, Участник долевого строительства несет ответственность за сохранность Объекта и инженерного оборудования в нём, а также несет ответственность перед третьими лицами в случае нанесения вреда их имуществу. При этом, в случае уменьшения общей площади Объекта вследствие выполнения им ремонтно-отделочных работ в Объекте после проведения органом технического учета его фактических обмеров, Участник долевого строительства не вправе предъявлять требование к Застройщику по изменению цены Договора по причине несоответствия данных первичной инвентаризации данным последующих обмеров Объекта, проведенных Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами.

6.1.15. Своевременно являться по письменным уведомлениям Застройщика для решения организационных вопросов по исполнению Договора.

**7. СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

7.1. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору осуществляется путем заключения договора счета эскроу с уполномоченным банком.

**8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

8.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет пять лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года.

8.4. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

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

8.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также повреждения или уничтожения объекта в результате форс-мажорных обстоятельств.

8.7. Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие Объекта требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. С учетом этого стороны соглашаются с тем, что разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию является необходимым и достаточным свидетельством надлежащего качества Объекта, завершенного строительством.

**9. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

9.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче Объекта.

9.2. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

9.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект Участнику долевого строительства по подписываемому Сторонами передаточному акту в течении 6 (шести) месяцев (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства).

9.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и готовности Объекта к передаче, обязан принять в течении 7 (семи) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

9.5. Предназначенные для обслуживания более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, коридоры, крыши, технические этажи; ограждающие несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и предназначенное для обслуживания более одного помещения, прилегающие территории в установленных границах с элементами озелени и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и для его использования, будут находиться в соответствии со ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации в общей долевой собственности Участников долевого строительства пропорционально занимаемым ими площадям жилого дома и не подлежат отчуждению отдельно от прав собственности домовладельцев на помещение. Дополнительной передачи по акту приема-передачи со стороны Застройщика таких объектов не требуется.

9.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта, Застройщик по истечении 2-х (двух) месяцев со дня предусмотренного договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Обязательства Застройщика считаются исполненными в полном объеме с даты подписания Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Застройщик передает ключи от входной двери в Квартиру на хранение управляющей организации в день составления одностороннего акта на Квартиру.

При этом риск случайной или умышленной гибели Квартиры, а также ответственность за сохранность выполненных работ, установленных приборов и конструкций признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Кроме того, со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры, к Участнику долевого строительства переходит обязанность самостоятельно нести все расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Объекта (включая содержание придомовой территории).

Переход риска случайной гибели Объекта к Участнику долевого строительства считается перешедшим только при условии наличия у Застройщика документов, подтверждающих получение Участником долевого строительства уведомления, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с отметкой об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу.

**10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. В случае нарушения условий настоящего договора, Стороны несут ответственность в соответствии с Федеральным законом РФ № 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» с изменениями и дополнениями, а также иными законодательными актами Российской Федерации, распространяющими свое действие на отношения Сторон.

10.2.В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа, Застройщик вправе потребовать уплаты Участником долевого строительства неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки

10.3. Стороны пришли к соглашению, что в отношении любых денежных обязательств Сторон по Договору проценты на сумму долга за период пользования денежными средствами в соответствии со ст. 317.1 ГК РФ не начисляются.

10.4. В случае необоснованного уклонения или отказа Участника долевого строительства от заключения дополнительного соглашения и/или непринятия Объекта по акту приема-передачи, в соответствии со ст. 405 Гражданского кодекса Российской Федерации Застройщик освобождается от ответственности за просрочку по передаче Объекта, на период действия просрочки на стороне Участника долевого строительства.

10.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания

акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта Застройщик освобождается от

уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору, согласно ч.2 ст.6 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ.

**11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента такой регистрации в Белорецком отделе Управления Федеральной регистрационной службы по Республике Башкортостан.

11.2. Изменения, дополнения и дополнительные соглашения к настоящему договору составляются в письменной форме и подлежат регистрации в Белорецком отделе Управления Федеральной регистрационной службы по Республике Башкортостан.

11.3.. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами, при этом обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи, а обязанности Участника долевого строительства считаются исполненными с момента полной оплаты окончательной цены договора и подписания акта приема-передачи.

**12. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ И**

**ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН**

12.1. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует требованиям к застройщику предусмотренным Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 304-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

12.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств и систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, если они предусмотрены договором, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для расторжения Договора Застройщиком в одностороннем порядке. В этом случае Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления сообщения в письменной форме Участнику долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено под расписку Участнику долевого строительства лично либо его уполномоченному представителю. Договор считается расторгнутым только при условии наличия у Застройщика документов, подтверждающих получение Участником долевого строительства указанного сообщения, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с отметкой об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу.

12.3. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, но не позднее 2 (Двух) месяцев до окончания строительства. При этом сумма денежных средств, внесенная Участником долевого строительства к моменту расторжения договора, возвращается Застройщиком в течение 3-х календарных месяцев с даты расторжения договора без индексации и каких-либо процентов и пеней.

12.4. В случае расторжения договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии нарушений условий договора со стороны Застройщика, Застройщик удерживает с Участника долевого строительства пять процентов от цены договора.

**13. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ**

13.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной уплаты им Застройщику цены договора.

13.2. В случае неуплаты либо неполной уплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга Участника долевого строительства на нового Участника долевого строительства. Переход прав требований по Договору вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством, при этом расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства либо новый Участник долевого строительства.

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

13.4. В случае оплаты Участником долевого строительства цены договора, указанной в п.3.1., за счет кредитных средств, предоставленных Банком, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Банка. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора.

13.5. После государственной регистрации уступки прав требования по настоящему договору Участник долевого строительства, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации договора уступки права требования в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязуется уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования заказным письмом с уведомлением и описью вложения и передать Застройщику один подлинный экземпляр договора уступки права требования.

13.7. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требования по настоящему договору к новому Участнику долевого строительства или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан предоставить оригинал договора уступки Застройщику и Эскроу-агенту.

**14. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

14.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельствах при конкретных условиях конкретного периода времени.

14.2. 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; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

14.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали эти обстоятельства или последствия, вызванные такими обстоятельствами.

**15. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

15.1. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает своё согласие на обработку и (или) организацию обработки Застройщиком, своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральномзаконе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством.

15.2. Перечень персональных данных, передаваемых Застройщику на обработку:

- фамилия, имя, отчество;

- дата рождения;

- паспортные данные;

- контактный телефон (домашний, сотовый, рабочий);

- фактический адрес проживания;

- адрес регистрации;

- прочие.

15.3. Настоящее согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных дано на совершение следующих действий с персональными данными: любое действие (операция) или совокупность 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. При этом, под автоматизированной обработкой персональных данных понимается обработка персональных данных с помощью средств вычислительной техники; под распространением персональных данных - действия, направленные на раскрытие персональных данных неопределенному кругу лиц; под предоставлением персональных данных - действия, направленные на раскрытие персональных данных определенному лицу или определенному кругу лиц; под блокированием персональных данных - временное прекращение обработки персональных данных (за исключением случаев, если обработка необходима для уточнения персональных данных); под уничтожением персональных данных - действия, в результате которых становится невозможным восстановить содержание персональных данных в информационной системе персональных данных и (или) в результате которых уничтожаются материальные носители персональных данных.

15.4. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику и иным лицам, получившим на основании указанного в настоящем пункте Договора согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных доступ к персональным данным Участника долевого строительства, на раскрытие третьим лицам и распространение персональных данным Участника долевого строительства.

15.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на включение его персональных данных в общедоступные источники.

15.6. Настоящее согласие на обработку персональных данных дано без ограничения срока действия. Участник долевого строительства вправе отозвать свое согласие не ранее прекращения действия настоящего Договора путем направления письменного уведомления Заказчика, согласие будет считаться отозванным с момента получения Заказчикам уведомления об отзыве согласия.

15.7. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что настоящее согласие на обработку персональных данных является конкретным, информированным и сознательным.

15.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что права (в целях обеспечения защиты персональных данных), а также ответственность за предоставления ложных сведений о себе, ему разъяснены и известны.

15.9. В качестве подписи Участника долевого строительства, подтверждающей указанное в настоящем разделе Договора согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных, выступает подпись Участника долевого строительства, проставленная в разделе 17 настоящего Договора.

**16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

16.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка предоставленного для строительства (создания) Дома, в составе которой будет находиться Объект долевого строительства.

16.2. 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.

16.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 14 дней извещать друг друга.

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

- путем рассылки смс-сообщений на номер мобильной связи, электронным письмом на адрес электронной почты,

- письменные сообщения путем почтовых отправлений (заказное письмо с уведомлением), при этом заказные письма считаются полученными на седьмой день с момента отправки, если были направлены в адрес, указанный в настоящем договоре.

- 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 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),

седьмой 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.

16.5. С момента передачи Объекта долевого строительства его текущий и капитальный ремонт, оплата за содержание, техническое обслуживание, предоставленные коммунальные услуги и услуги ресурсоснабжающих организаций, оплата за текущий и капитальный ремонт мест общего пользования (общего имущества) производятся самостоятельно Участником долевого строительства согласно заключенным между ним и управляющими, эксплуатирующими и специализированными организациями договорам.

16.6. В случае смерти гражданина-Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

16.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются Федеральным законом от 30 декабря 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» и действующим в РФ законодательством.

16.8. 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.

16.9. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать рассмотрение спора в суд в соответствии с действующим законодательством.

16.10. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых остается в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан и внесения записей в Единый Государственный реестр прав, и по одному каждой из сторон.Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Приложения:

1. Проектное описание;

2. Схема квартиры.

**17. ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО СЗ СМУ «Мечта»**  452750, РБ, г.Туймазы, ул. С.Юлаева, д.83Д.  452750, РБ, г.Туймазы, ул. .С.Юлаева, д.83Д.  ИНН 0269999526, КПП 026901001,  ОГРН 1180280046737  р/с 440702810014500009279  к/с 30101810845250000999  банк: Точка ПАО Банка «ФК Открытие»  ОКПО 04503985,  БИК 044525999, Тел. 8(34782) 7-33-78.  Управляющий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.Д. Хажиев | **Участник долевого строительства:**  Участник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 1

к договору участия

в долевом строительстве

**ПРОЕКТНОЕ ОПИСАНИЕ**

Дома и Объекта долевого строительства:

**Наружные стены заполнения запроектированы с эффективным утеплителем в составе**: самонесущие стены из полнотелого керамического кирпича марки М100, F15 ГОСТ 530-2012, толщина 380мм на растворе М100, утепление - минераловатные плиты «Техновент» толщиной 100 мм, Вентзазор 20мм, облицовочный кирпич толщ. 120 мм.

**Решения по несущим надземным конструкциям. Здание жилого дома запроектировано** железобетонные перекрытия толщиной 220мм; монолитные стены лестничных клеток и лифтовых шахт, толщина 300мм; железобетонные лестничные площадки толщиной 200мм; железобетонные лестничные марши толщиной 180мм; наружные стены подвала толщиной 250мм.

Межкомнатные перегородки – керамический кирпич;

Совмещенная скатная крыша;

Газовые плиты –есть;

Индивидуальные котлы – есть:

Электрические плиты – нет;

Межкомнатные двери – нет;

Двери в санузлы – нет;

Окна – пластиковые из ПВХ белого цвета с двухкамерным стеклопакетом с тройным остеклением;

Остекление лоджий – пластиковые из ПВХ белого цвета с одинарным остеклением;

Входные двери – металлическая, есть;

Сантехнические приборы – нет;

Стояки горячей и холодной воды – есть;

Счетчик расхода воды – есть;

Счетчик расхода электроэнергии – есть;

Электроснабжение – есть;

Теплоснабжение – есть;

Слаботочные сети – общий коридор, есть;

Патроны под электрические лампочки – есть (устанавливаются в коридорах, санузлах и на кухнях);

Радиаторы отопления – есть;

Высота помещения от стяжки пола до потолка – 2 метра 50 сантиметров.

Жилые комнаты:

стены – штукатурка. выравнивание за 1 раз;

Полы – цементная стяжка;

Прихожая, коридор, кухня:

стены – штукатурка выравнивание за 1 раз;

Полы – цементная стяжка

ванная комната, санузел:

стены – штукатурка;

Полы – цементная стяжка.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО СЗ СМУ «Мечта»**  452750, РБ, г.Туймазы, ул. С.Юлаева, д.83Д.  452750, РБ, г.Туймазы, ул. .С.Юлаева, д.83Д.  ИНН 0269999526, КПП 026901001,  ОГРН 1180280046737  р/с 440702810014500009279  к/с 30101810845250000999  банк: Точка ПАО Банка «ФК Открытие»  ОКПО 04503985,  БИК 044525999, Тел. 8(34782) 7-33-78.  Управляющий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.Д. Хажиев | **Участник долевого строительства:**  Участник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение №2

к договору участия

в долевом строительстве

**СХЕМА КВАРТИРЫ №**

**строительный адрес: РБ, г.Туймазы, ул.Советская, д.16.**

**секция- , подъезд – , этаж -**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО СЗ СМУ «Мечта»**  452750, РБ, г.Туймазы, ул. С.Юлаева, д.83Д.  452750, РБ, г.Туймазы, ул. .С.Юлаева, д.83Д.  ИНН 0269999526, КПП 026901001,  ОГРН 1180280046737  р/с 440702810014500009279  к/с 30101810845250000999  банк: Точка ПАО Банка «ФК Открытие»  ОКПО 04503985,  БИК 044525999, Тел. 8(34782) 7-33-78.  Управляющий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.Д. Хажиев | **Участник долевого строительства:**  Участник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |