ДОГОВОР № 8М-6/__
участия в долевом строительстве

Город Уфа Республика Башкортостан **«___» _____ 201_ года**

Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление - 36» (ООО «СУ-36»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **_____**, действующего на основании _____, и

гр. **_____**, _____ г.р., паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий от своего имени и на основании собственной инициативы, вместе именуемые «**Стороны**», в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик – хозяйственное общество, имеющее на праве собственности земельный участок общей площадью 9 341 кв.м, кадастровый номер 02:55:050229:526, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилое здание. Участок находится примерно в 280 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Уфа, Ленинский р-н, ул. Молодежная, д.2/д, у автодороги «Уфа-пос.8 Марта» (Акт приема-передачи № 2 от 20.11.2017 г., Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Строительное управление - 36» № 7 от 20.11.2017 г., номер и дата регистрации 02:55:050229:526-02/101/2017-8 от 28.11.2017 г.) и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на указанном земельном участке многоэтажного жилого дома (литер 6) группы жилых домов на земельном участке в районе поселка им. 8 Марта (далее - «дом»), на основании разрешения на строительство, выданного Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации ГО г.Уфа.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое (нежилое) помещение в строящемся (создаваемом) доме, подтверждают следующие документы:

- разрешение на строительство Объекта капитального строительства № 02 -RU03308000-1051Ж-2018 от 01.06.2018 г.;
- публикация и (или) размещение проектной декларации в соответствии с 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» (далее - Законом);
- заключение Государственного комитета Респ. Башкортостан по строительству и архитектуре № 15-12/304 от 09.06.2018 г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона;
- акт приема-передачи № 2 от 20.11.2017 г., Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Строительное управление - 36» № 7 от 20.11.2017 г..

1.3. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства заверяет Застройщика о том, что он:

- ознакомлен с вышеуказанными документами, в т.ч. с проектной декларацией на дом;
- обладает полной дееспособностью и способен понимать значение своих действий и руководить ими;
- получил все согласия (разрешения) третьих лиц, необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ;
- действует в свободной воле и на основании собственной инициативы, не под влиянием существенного заблуждения, обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств.

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

1.4. Объект долевого строительства – жилое (нежилое) помещение и общее имущество в доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.4.1. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4.2. Предварительное описание Жилого дома и Объекта долевого строительства согласно утвержденной проектной документации:

Основные характеристики жилого дома: 17-ти (семнадцати) этажный жилой дом, общей площадью многоэтажного жилого дома 22 661,78 (двадцать две тысячи шестьсот шестьдесят одна целая семьдесят восемь сотых) кв.м., наружные стены – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов, материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные, класс энергоэффективности – В, район работ относится к асейсмической области, т. е. области, где землетрясения не происходят или являются редчайшими исключениями, (литер 6) группы жилых домов на земельном участке в районе поселка им. 8 Марта по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилое здание. Участок находится примерно в 280 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г.Уфа, Ленинский р-н, ул. Молодежная, д. 2/д, у автодороги «Уфа-пос.8 Марта».

Основные характеристики Объекта долевого строительства (далее – Объект долевого строительства):

№ жилого помещения (строит.)	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Общая проектная площадь кв.м.	Жилая проектная площадь кв.м.	Площади помещений квартиры

Проектная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площади жилых комнат, площади помещений вспомогательного использования, а также площади балконов и лоджий, включаемых в общую площадь с понижающим коэффициентом 0,3 и 0,5 соответственно.

Аналогичным образом определяется фактическая общая площадь Объекта долевого строительства.

Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается на основании результатов первичной инвентаризации Дома и Объекта долевого строительства, проведенной по заявке Застройщика органом технической инвентаризации и государственного технического учета в момент их нахождения в состоянии с отделкой согласно Приложению № 2 к настоящему Договору, и указывается в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

В Акте приема-передачи Объекта долевого строительства подлежат указанию фактическая общая площадь Объекта долевого строительства без включения площади балконов и лоджий, используемая в целях государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и фактическая общая площадь Объекта долевого строительства с включением площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом, используемая в целях расчета окончательной стоимости Объекта долевого строительства по настоящему договору.

План и площади помещений Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Подробные характеристики Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Адрес дома и номер Объекта долевого строительства, их характеристики могут изменяться в ходе строительства дома и подлежат уточнению после окончания строительства дома по данным органа архитектуры и градостроительства, органов технической инвентаризации и государственного технического учета объектов капитального строительства.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

1.5. Участник долевого строительства - физическое (юридическое) лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства дома на условиях настоящего Договора.

1.6. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

1.7. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

Проектная декларация размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети "Интернет" на официальном сайте Застройщика www.8martaufa.ru), представлена в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ (Управление Росреестра по РБ) и представлена в орган, уполномоченный на осуществление надзора в области долевого строительства.

1.8. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, 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», законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей (в случаях, когда Участником долевого строительства является физическое лицо, заключившее договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) дом и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

2.2. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **не позднее 30 июня 2023 года**. Стороны договорились о возможности досрочной передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.4. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

2.5. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

2.6. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора составляет сумму в размере **_____ (_____) рублей**, исходя из стоимости 1 кв.м. площади в размере **_____ (_____) рублей.**

3.3. Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- корректировки площади Объекта долевого строительства;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.4. Оплата цены Договора осуществляется Участником долевого строительства **в полном объеме** в безналичном порядке путем перечисления денежных средств в размере **_____ (_____) рублей** на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, **в течение ____ (_____) рабочих дней с момента государственной регистрации** настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.5. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства по данным органов технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества дома для расчетов не принимается.

3.6. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства по данным органов технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора.

3.7. В случаях, предусмотренных п. 3.3. настоящего Договора, взаиморасчеты между Сторонами производятся в течение пяти рабочих дней с момента получения одной стороной соответствующего письменного уведомления от другой стороны о необходимости погасить задолженность.

3.8. За участника долевого строительства платежи может производить третье лицо с указанием следующих данных: назначение платежа, за кого произведен взнос, номер и дата договора. Внесение

платежей за Участника долевого строительства не влечет перехода прав и обязанностей сторон по настоящему Договору.

3.9. При установлении окончательной стоимости Объекта долевого строительства определение «общая площадь жилого помещения», данное в п.5 ст.15 Жилищного Кодекса Российской Федерации, иные понятия площади Объекта долевого строительства, не соответствующие установленному пунктом 1.4.2. настоящего договора определению, применению не подлежат.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.3. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года и размере кредиторской и дебиторской задолженности.

4.1.4. Опубликовать изменения, указанные в п. 4.1.3. в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение пяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию, в том числе на официальном сайте Застройщика www.8martaufa.ru.

4.1.5. В случае если строительство (создание) 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 соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо - при отсутствии или неполноте условий такого Договора - обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию дома.

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

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания) - разрешение на ввод в эксплуатацию дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и акт приема-передачи.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее, чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.9. Зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

4.1.10. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, в случае признания сделки недействительной или отказа от исполнения Договора Участником долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.4 настоящего Договора, внести платеж по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. Возместить Застройщику расходы по государственному кадастровому учету и изготовлению кадастрового паспорта на Объект долевого строительства и самостоятельно нести расходы по государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.5. До приобретения права собственности на Объект долевого строительства не производить никаких перепланировок и (или) переоборудования без письменного разрешения Застройщика.

4.2.6. Своевременно являться по уведомлениям Застройщика для решения организационных вопросов по исполнению настоящего Договора.

4.3. При необходимости самостоятельного проведения Участником долевого строительства ремонтно-отделочных работ в Объекте долевого строительства до его получения по акту приема-передачи, Участник долевого строительства вправе получить доступ в Объект долевого строительства на основании акта приема-передачи Объекта долевого строительства для проведения отделочных работ, подписанного Застройщиком. Акт приема-передачи Объекта долевого строительства под отделку не является актом по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность и не заменят собой Акт приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему договору. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства для проведения отделочных работ Участник долевого строительства несет ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, а также несет ответственность перед третьими лицами в случае нанесения вреда их имуществу.

При этом в случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства вследствие выполнения им ремонтно-отделочных работ в Объекте долевого строительства и после проведения органом технического учета его первичной инвентаризации, Участник долевого строительства не вправе предъявлять требование к Застройщику по изменению цены настоящего Договора по причине несоответствия данных первичной инвентаризации данным последующих обмеров Объекта долевого строительства, проведенных указанным органом по заявке Участника долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.3. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п.4.2.2 настоящего договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п.8.4 настоящего договора) составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства или в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Договор считается расторгнутым с момента получения Участником долевого строительства, или его законным представителем, уведомления о расторжении настоящего договора, либо возврат оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу, или в случае если Участник долевого строительства уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения.

Односторонний акт может быть составлен Застройщиком в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства, или его законным представителем, либо возврат оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу, или в случае если участник долевого строительства уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в орган технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим акта приема-передачи.

5.2.3. Знакомиться со всеми документами, касающимися деятельности Застройщика по строительству Объекта долевого строительства, в том числе, указанными в п.1.2 настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае необоснованного уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, в соответствии со ст.405 Гражданского кодекса РФ, Застройщик освобождается от ответственности за просрочку передачи

Объекта долевого строительства на период действия просрочки со стороны Участника долевого строительства. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по договору.

6.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.4. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены Договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.5. 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. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию дома не позднее срока, предусмотренного в п.2.2 настоящего Договора.

8.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных п.5.1.3 настоящего Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

8.4. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в Договоре, и отказаться от подписания акта приема-передачи до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п.7.4 настоящего Договора.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Изменение и (или) расторжение договора оформляется путем подписания сторонами дополнительного соглашения в виде

единого документа, подлежащего государственной регистрации. В связи с отсутствием в Федеральном законе 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» в целом, и в статье 9 данного закона в частности, порядка расторжения и сроков возврата денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случае расторжения договора по обоюдному согласию сторон, настоящим договором предусматривается возврат участнику долевого строительства всех внесенных денежных средств, в течение 30 (тридцати) календарных дней после государственной регистрации договора долевого участия на предусмотренный настоящим договором Объект долевого строительства с другим (новым) Участником долевого строительства, но не ранее перечисления новым Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика суммы, равной сумме подлежащей возврату.

9.2. Одностороннее расторжение настоящего договора допускается в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим договором. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. Изменение договора в одностороннем порядке не допускается.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только при наличии письменного согласия Застройщика после уплаты цены Договора Застройщику или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

10.2. В случае неуплаты 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 на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке дом.

11.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

11.3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию дома до даты передачи Объекта долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

11.4. После заключения Застройщиком настоящего Договора имущество, указанное в п. п. 11.1 - 11.3, не может передаваться в залог без согласия участников долевого строительства, за исключением случая передачи в залог банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Закона и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае подписания Сторонами акта приема-передачи.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Сторона несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), 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.

12.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

12.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному соответствующим компетентным органом (организацией).

13. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

13.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ (Управление Росреестра по РБ), вступает в силу с момента такой регистрации и действует до полного надлежащего исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

13.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

13.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

14.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем обмена письменными сообщениями (претензиями). Сторона, получившая письменное сообщение (претензию) от другой стороны, должна ответить на нее в письменной форме в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения.

14.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

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

14.5. Все уведомления, извещения, сообщения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером или заказным отправлением с описью вложения по адресам сторон, указанным в разделе 15 настоящего договора. Все уведомления, извещения, сообщения считаются доставленным и в тех случаях, если они поступили лицу, которому они направлены (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не были ему вручены или адресат не ознакомился с ними. Сообщение считается доставленным и в том случае, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения.

В случае изменения фактического адреса проживания (регистрации), а также в случае изменения любых сведений, предусмотренных разделом 15 настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика в письменной форме в течение 3 (трех) рабочих дней с момента изменения указанных сведений. Участник долевого строительства несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресу, указанному в разделе 15 настоящего договора. Сообщения, доставленные по названным адресам, считаются полученными, даже если соответствующее лицо фактически не проживает (не находится) по указанному адресу.

14.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, 1 (один) экземпляр – Участнику долевого строительства, 1 (один) экземпляр – Застройщику и 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление -36» (ООО «СУ-36»)

ИНН 0274912055 КПП 027401001 ОГРН 1160280054065

Юр. адрес: 450077, РБ, г. Уфа, ул. Октябрьской революции, д.34, оф.2

Факт. адрес: 450077, РБ, г. Уфа, ул. Октябрьской революции, д.34, оф.2

Р/с № _____

К/сч № _____

БИК _____

Участник долевого строительства:

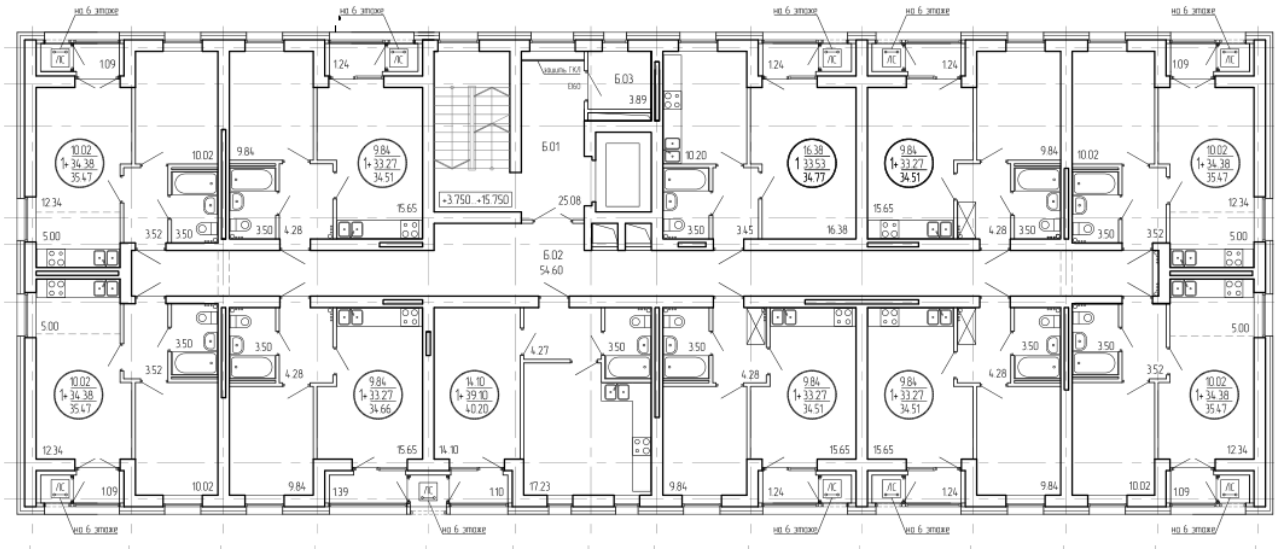
ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:	**Участник долевого строительства**:
ООО «СУ-36»	
_____/_____/	_____/_____/
(подпись)	(подпись)
М.П.	

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве № 8М-6/__ от _____ г.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Квартира №___, общей проектной площадью – _____ кв.м, в том числе жилой проектной площадью – ____ кв.м., количество комнат – _, расположенная на _ этаже, секция _ многоквартирного жилого дома



ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «СУ-36»
_____/_____/
(подпись)
М.П.

Участник долевого строительства:
_____/_____/

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве № 8М-6/_- от _____ г.

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИР)

1. Стены: штукатурка бетонных и кирпичных поверхностей стен помещений квартиры гипсовыми или цементными строительными смесями, поверхности перегородок – гипсовыми смесями. В местах утепления стен лоджий (балконов, террас) минераловатным утеплителем или пенополистиролом производится нанесение защитного цементного слоя.
2. Окна квартир выходящие на фасад - ПВХ профиль с двухкамерным стеколопакетом или алюминиевые конструкции с двухкамерным пакетом. Остекление холодных лоджий - одинарное стекло. Застройщик вправе выбрать вариант отделки откосов оконных проемов по своему усмотрению (цементная штукатурка, отделка пластиковыми панелями, гипсокартон). Подоконники не устанавливаются. Оконно - дверная конструкция ограждающая комнату от лоджии – ПВХ профиль с однокамерным стеклопакетом.
3. Отделка потолков квартир не производится. Места сопряжения плит перекрытия, выполненные из сборного ж/б, не заделываются.
4. Звукоизоляция производится с применением звукоизолирующих материалов, укладываемых под цементную стяжку. Цементная стяжка заливается в отапливаемых помещениях квартиры.
5. Отделка (штукатурка откосов) в местах установки межкомнатных дверей (дверных проемов) не производится.
6. Устанавливается входная дверь – металлическая с дверным замком.
7. Монтаж системы электроснабжения выполняется с установкой выключателей, розеток и электросчетчика. Установка ламп накаливания, осуществляется в одном санузле и прихожей. Светильники и патроны в помещениях квартир не устанавливаются. Производитель приборов учёта и автоматических выключателей в эл.щитке может отличаться от рекомендованных проектом, без ухудшения технических требований. Звонок электрический с кнопкой не устанавливается. Электроплита не устанавливается.
8. Система отопления: отопительные приборы устанавливаются из расчёта необходимой тепловой мощности предусмотренной проектом. Производитель приборов отопления и теплосчётчиков может отличаться от рекомендованных проектом.
9. Сантехническое оборудование (ванна, унитаз, мойка, смесители, полотенцесушители водяной или электрический) не устанавливаются. Для установки электрического полотенцесушителя в ванной комнате устанавливается розетка. Для установки водяного полотенцесушителя выполняется врезка в вертикальный стояк ГВС с установкой заглушки или отсекающей арматуры на усмотрение Застройщика.
10. Горизонтальная разводка систем водоснабжения и водоотведения внутри квартиры не выполняется.
11. Межкомнатные двери не устанавливаются, натяжные потолки не выполняются.
12. Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в проект в части замены материалов и оборудования: инженерных систем (отопления, вентиляции, ХВС и ГВС), фасадных систем, материалов и типов оконных конструкций, витражей в соответствии с действующими нормами.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:	**Участник долевого строительства:**
ООО «СУ-36»	
_____/_____/	_____/_____/
(подпись)	
М.П.	