

ДОГОВОР ___/___
участия в долевом строительстве Жилого дома

Городской округ город Уфа

«__» _____ 2017 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Служба заказчика и технического надзора» городского округа город Уфа Республики Башкортостан (МУП «СЗ и ТН» г.Уфа), именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице директора Султанова Антона Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

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

1. Термины и определения

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

1.1.1. **Дом (Объект)** – «_____», строительство которого ведет Застройщик, на земельном участке, имеющем кадастровый номер _____.

1.1.2. **Квартира** - жилое помещение, расположенное в Доме и имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строит.)	Кол-во комнат	Общая проектная площадь кв. м.	Жилая проектная площадь кв. м.	Этаж

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

Инвестиционная стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры составляет _____ () рублей.

Проектная площадь и номер квартиры являются условными и подлежат уточнению после изготовления предприятием по технической инвентаризации, учету и оценке объектов недвижимости технического паспорта на Дом.

1.1.3. **Застройщик** - юридическое лицо МУП «СЗ и ТН» г. Уфа, осуществляющее строительство Дома по указанному выше адресу (далее - "Застройщик").

1.1.4. **Участник долевого строительства** – физическое(ие) лицо(а), осуществляющие по настоящему договору долевое финансирование в строительстве Квартиры за счет собственных и кредитных средств Банка (далее - «Участник долевого строительства»).

1.1.5. **Заемщик/Созаемщики** – физическое(ие) лицо(а), заключивший(е) с Банком Кредитный договор.

1.1.6. **Кредитор, Банк** – _____

2. Юридические основания к заключению Договора.

2.1. При заключении договора стороны руководствовались:

-Гражданским кодексом Российской Федерации;

-Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. 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, органы по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и

опубликована (публикация не требуется, если нет рекламы) в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации:

- Квартира, указанная в пункте 1.1.2 не является предметом договора участия в долевом строительстве с третьими лицами.

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему договору Участник долевого строительства обязуется принять участие в строительстве Квартиры в объеме, установленном в договоре, и принять по окончании строительства в собственность, определенную в договоре долю (часть) построенного Дома - Квартиру (при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию), а другая сторона - Застройщик - обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом (Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома (Объекта) передать соответствующую часть Дома (Объекта) - Квартиру Участнику долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства направляет собственные средства, на строительство Квартиры, указанной в п. 1.1.2 настоящего договора, в порядке долевого участия, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для его сдачи в установленном законодательством порядке государственной комиссии;

-вести Дом в эксплуатацию до ____ г.

-передать в **собственность**, Участнику долевого строительства долю - Квартиру в состоянии, согласно Приложению № 1 к настоящему Договору не позднее _____. Стороны договорились о возможности досрочной передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства.

3.3. Стоимость Квартиры, указанной в п. 1.1.2 настоящего Договора, составляет _____ (_____) рублей. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.4. В случае, если по данным органа технической инвентаризации фактическая общая площадь Квартиры окажется менее проектной общей площади, указанной в п. 1.1.2 настоящего договора, то Застройщик производит оплату разницы площади по инвестиционной стоимости 1 кв.м., действующей на момент внесения Участником долевого строительства последнего платежа по договору.

В случае, если по данным органа технической инвентаризации фактическая общая площадь Квартиры превысит проектную общую площадь, указанную в п. 1.1.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи квартиры производит оплату разницы площади, исходя из цены 1 кв.м., действующей на момент внесения Участником долевого строительства последнего платежа по договору.

3.5. Уплата суммы, рассчитанной в результате определения фактической общей площади Квартиры в порядке, указанном в п. 3.4. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента получения им или его законным представителем письменного уведомления от Застройщика.

3.6. Стороны договорились, что при определении фактической общей площади Квартиры для проведения окончательных взаиморасчетов используются только данные, указанные в техническом паспорте, изготовленном по заказу Застройщика. Использование данных фактической общей площади Квартиры из других источников не является основанием для перерасчета стоимости Квартиры.

3.7. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Квартиры, указанной в п. 1.1.2. настоящего Договора, в собственность.

3.8. В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента передачи Застройщиком Участникам долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи, право аренды на земельный участок с кадастровым номером № _____ и строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

4. Кредитный источник долевого участия строительства Квартиры

4.1. Стоимость Квартиры, указанная в п.3.3 настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных и кредитных средств, предоставляемых Банком согласно Кредитному договору, заключенному в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику долевого строительства для целей инвестирования строительства Объекта долевого строительства - квартиры путем заключения договора участия в долевом строительстве, со сроком возврата кредита _____ месяцев.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику долевого строительства (именуемому по Кредитному договору – Заемщик/Созаемщик) в размере: _____ (_____) рублей для целей приобретения в собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Квартиры, указанной в п.1.1.2 настоящего Договора, при условии предоставления в Банк подлинного документа, подтверждающего оплату первой части денежного взноса, указанного в п.5.1.2. настоящего Договора.

4.2. Все имущественные права (требования) по Договору с учетом всех приложений и дополнений, которые заключены на «_____» _____ 2017 года и могут быть заключены в будущем, состоящие в праве Участника долевого строительства требовать от Застройщика в предусмотренный Договором срок строительства Жилого дома, определенного в п. 3.2. Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передачи в собственность Участнику долевого строительства на основании акта приема-передачи Квартиры в целях обеспечения исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору, заключенному Участником долевого строительства с ПАО «Сбербанк России», 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 до момента оформления права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, она считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». 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.

Участник долевого строительства приобретает право собственности на Квартиру с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства) и право залога на Объект долевого строительства, обременяемый ипотекой в силу закона, удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства совместно с Банком. Закладная передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкирии с документами на регистрацию права собственности на квартиру для внесения записи о регистрации ипотеки.

4.3. Права Банка (Залогодержателя) по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства) и право залога на Квартиру, обременяемую ипотекой в силу закона, удостоверяются закладной, составляемой Заемщиком/Созаемщиком, Залогодателем(ями) и выдаваемой в соответствие с законодательством Российской Федерации.

4.4. Обязательства Заемщика/Созаемщика в части ипотеки Квартиры в силу закона действуют до даты полного исполнения Участником долевого строительства обеспеченных ипотекой в силу закона денежных обязательств. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства ипотека в силу закона на Квартиру сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Заемщиком/Созаемщиком своих обязательств, возникших из Кредитного договора.

4.5. С момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, права требования, принадлежащие Участнику по Договору участия в долевом строительстве, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, право получения, которого было оплачено за счет кредита.

5. Порядок расчетов между Сторонами

5.1. Расчеты по настоящему договору производятся в следующем порядке:

5.1.1. Стоимость Квартиры по настоящему договору составляет _____ (_____) рублей, исходя из стоимости одного квадратного метра _____ (_____) рублей, и общей проектной площади квартиры, равной _____ кв.м.

5.1.2. Часть стоимости в размере _____ (_____) рублей уплачивается за счет собственных средств путем внесения (перечисления) денежных средств на расчетный счет **Застройщика**, указанный в настоящем договоре в течение пяти **рабочих** дней с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

5.1.3. Часть стоимости в размере _____ (_____) рублей уплачивается за счет кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства согласно Кредитного договора № _____ от _____ 2017г. (далее - Кредитный договор), заключенного в городе Уфа _____ и _____ - (далее - Банк), в течение 3 (трех) банковских дней, после предоставления в Банк настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

5.1.4. Датой внесения Участником долевого строительства средств в счёт оплаты участия в долевом

строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Обеспечить выполнение строительно-монтажных и пусконаладочных работ по строительству Дома и ввести Дом в эксплуатацию до _____.

6.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению - на строительство Дома и оплату услуг Застройщика.

6.1.3. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией.

6.1.4. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи в срок, предусмотренный Договором, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены договора и разницы в цене, предусмотренной п.3.4. Договора.

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

6.1.5. Не позднее 10 дней с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Застройщик передает сформированный пакет документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру с обременением – ипотека в пользу Банка (Залогодержателя).

Регистрация права собственности производится за счет средств Участника долевого строительства.

6.1.6. В случае расторжения настоящего Договора и при условии оплаты Участником долевого строительства второй части денежного вклада, указанного в п. 5.1.3 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) банковских дней с даты расторжения настоящего Договора денежные средства, перечисленные на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, в сумме второй части денежного взноса, на счет _____, с указанием в назначении платежа: «В счет исполнения, _____ обязательств по Кредитному договору № _____ от _____ 2017 года».

- денежные средства, перечисленные на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, в уплату первой части денежного взноса, указанной в п. 5.1.2 настоящего Договора Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах перечислить на счет Участника долевого строительства по вкладу, работающему в режиме «до востребования» № _____ открытого в _____, за вычетом неустоек, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ. При этом неустойки удерживаются из части цены Договора, уплаченной Участником долевого строительства за счет собственных средств.

6.1.7. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру право аренды (или собственности) на земельный участок, расположенный по адресу: _____ (кадастровый номер земельного участка _____) и строящийся объект считаются находящимися в залоге у Участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика в рамках настоящего договора. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры по данному договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика. Страхование гражданской ответственности Застройщиком обеспечивается посредством заключения между Застройщиком и Страховой компанией договора страхования гражданской ответственности, выгодоприобретателем по которому выступает Участник долевого строительства.

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

6.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников долевого строительства и заключать с ними договоры о долевой участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

6.2.3. 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.

6.2.4. В случае если Участник долевого строительства не принял Квартиру в соответствии с условиями и в срок, указанный в пункте 6.3.2. настоящего договора, при наличии у Застройщика документа подтверждающего факт уведомления Участника долевого строительства о завершении строительства Дома, Застройщик в праве составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры 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, 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.

Односторонний акт может быть составлен Застройщиком в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства, или его законным представителем **заказного письма**, 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.

При составлении одностороннего Акта приема-передачи риск случайного или умышленного уничтожения объекта долевого строительства, 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 объекта долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства обязуется:

6.3.1. Принять доленое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Квартиры в размерах и порядке, установленных п.п. 5.1.1-5.1.4 настоящего Договора.

6.3.2. **В течение 3-х рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к ее принятию по акту приема-передачи. В случае непринятия (необоснованного уклонения от принятия) Квартиры по вине Участника долевого строительства по истечении 3-х (трех) рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, Застройщик составляет односторонний акт о передаче Квартиры. С этого момента Квартира считается переданной, при этом бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Квартиры, а так же общего имущества в Доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства.**

6.3.3. **В случае выявления недостатков, которые делают квартиру непригодной для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства должен предоставить Застройщику в письменном виде замечания. После устранения выявленных недостатков Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства о готовности Квартиры к передаче. В течение 3-х рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к ее принятию по акту приема-передачи. В случае непринятия (необоснованного уклонения от принятия) Квартиры по вине Участника долевого строительства по истечении 3-х (трех) дней после получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче, Застройщик составляет односторонний акт о передаче Квартиры. С этого момента Квартира считается переданной, при этом бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Квартиры, а так же общего имущества в Доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства.**

Применительно к условиям пунктов 6.3.2., 6.3.3. настоящего договора, датой получения Уведомления является день получения уведомления 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.

6.3.4. **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.**

6.3.5. Со дня подписания акта приема-передачи квартиры, но не позднее чем через 1 месяц со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора, оплату коммунальных услуг и технического обслуживания квартиры производит Участник долевого строительства.

6.3.6. Совершить все необходимые действия для регистрации настоящего договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона.

6.3.7. В течение 45 календарных дней с даты приемки квартиры по Акту приема-передачи зарегистрировать в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним свое право собственности на Квартиру.

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

6.3.9. Предоставить Банку зарегистрированный в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящий договор участия в долевом строительстве жилого дома в количестве одного подлинного экземпляра не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты его регистрации в Управлении Росреестра.

6.3.10. До получения **Квартиры** по акту приема-передачи не вносить какие-либо изменения и

усовершенствования в проектную планировку квартир, 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, влекущие ее конструктивное изменение и влияющее на изменение ее стоимости в случае реализации, после получения по акту приема-передачи производится только с письменного согласования с Банком в соответствии с порядком, определенным Постановлением Главы администрации г. Уфы № 3796 от 14.09.1998 года, 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.

6.3.11. Совершить все необходимые действия для регистрации настоящего Договора, права собственности на Квартиру.

6.3.12. Не уступать права требования по настоящему договору третьим лицам без письменного согласия Банка. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика/Созаемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

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

6.3.14. Не отчуждать Квартиру и не осуществлять последующую ипотеку Квартиры без предварительного письменного согласия Банка.

6.4. Участник долевого строительства вправе:

6.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

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

6.4.3. Уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им цены договора, уступка прав требования допускается только с письменного согласия Банка и Застройщика.

6.4.5. Уступка прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Договор и (или) уступка прав требований по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося многоквартирного дома.

7. Качество Квартиры. Гарантия качества

7.1. 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.

7.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования составляет 5 (пять) лет с момента подписания Акта приема-передачи.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Квартиры, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

Прекращение настоящего договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п. 7.2 настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

8.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему договору, (нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежа (в том числе очередного) более чем на десять календарных дней), Застройщик вправе 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, 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.

В случае расторжения договора вследствие одностороннего отказа от исполнения условий договора Участником долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику расходы по регистрации договора участия в долевом строительстве жилого дома и соглашений в органе,

осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней со дня подписания Соглашения о расторжении договора.

8.4. Расторжение настоящего Договора не влечет за собой прекращение договоров участия в долевом строительстве Дома с иными Участниками долевого строительства.

9. Ответственность Сторон

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

Изменения/дополнения в п.4-5 настоящего договора вносятся только при наличии письменного согласия Банка.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

10.1. 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.

11. Заключительные положения

11.1. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа (при наличии), 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.

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

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

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

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

11.6. 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.

11.7. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров спор подлежит рассмотрению в Октябрьском районном суде г. Уфы или в Арбитражном суде Республики Башкортостан.

11.8. 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.

11.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

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

11.11. Настоящий Договор составлен, включая Приложения, в четырех экземплярах: два экземпляра для Участника долевого строительства, по одному экземпляру для Застройщика, для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложения:

1. Приложение № 1 «Описание квартиры».

12. Юридические адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

МУП «СЗиТН» г.Уфа

450098, г.Уфа, ул.Российская, 157/2

р/с 40702810962000001309

в Башкирский РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» г.Уфа

к/с 30101810200000000934

ИНН/КПП 0276066802/027601001

БИК 048073934

Тел. (347) 284-00-61, (347) 244-50-30

Участник долевого строительства:

Директор _____ А.А. Султанов

ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ

Отделка квартиры включает: цементную стяжку полов, штукатурку стен, входную дверь с дверным замком, оконные блоки, остекление лоджий, электроразводку, электросчетчик, счетчики горячей и холодной воды, унитаз, умывальник, полотенцесушитель, систему отопления и
не включает: межкомнатные двери, ванну, электроплиту.

Основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:

1.	Вид, назначение	
2.	Этажность	
3.	Общая площадь	
4.	Материал наружных стен	
5.	Материал поэтажных перекрытий	
6.	Класс энергоэффективности	
7.	Класс сейсмостойкости	

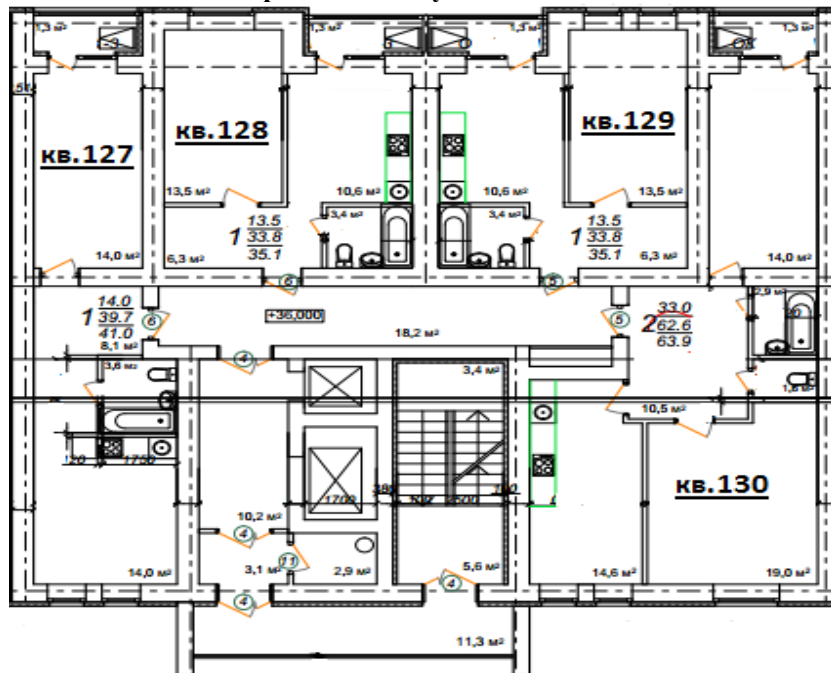
Жилое помещение - Квартира № ____

1. Техническая характеристика квартиры:
Квартира расположена на __ этаже, состоит из:

Жилая комната	кв.м.	Ванная комната	кв.м.
Жилая комната	кв.м.	Сан.узел	кв.м.
Кухня	кв.м.	Лоджия	кв.м.
Коридор	кв.м.		

- 1.2. Общая проектная площадь квартиры: кв.м.
1.3. Жилая проектная площадь квартиры: кв.м.
1.4. Количество жилых комнат:

План квартиры в соответствии с проектной документацией:



Застройщик:
МУП«СЗ и ТН» г.Уфа

Участник долевого строительства:

Директор _____ А.А. Султанов
