

ДОГОВОР № []/А-20 []
участия в долевом строительстве

Республика Башкортостан
город Нефтекамск

« [] » [] 201 [] года

Общество с ограниченной ответственностью «Сальвия», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Гималтдинова Айрата Гаязовича, действующего на основании Доверенности от 04.04.2017г., удостоверенной Ивановой Ольгой Алексеевной, временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа город Уфа Республики Башкортостан Суховой Ирины Ринатовны, зарегистрировано в реестре за № 1Д-371, с одной стороны, и

Гр. РФ [], [] года рождения, паспорт [] выдан [] года, код подразделения [], ИНН [], адрес места регистрации: [],

Гр. РФ [], [] года рождения, паспорт [] выдан [] года, код подразделения [], ИНН [], адрес места регистрации: [],

именуемый(ые) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе либо раздельно именуемые «**Стороны**» или «**Сторона**» соответственно, руководствуясь 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», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее - Договор), о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

1.1.1. **Дом** – объект капитального строительства, 14-ти этажный многоквартирный жилой дом: «**Многэтажные жилые дома литер 25, 27, 28, 30 в квартале № 24 в городском округе город Нефтекамск Республики Башкортостан. Жилой дом литер 25. Корректировка**», строительство которого ведет Застройщик на земельном участке с кадастровым № 02:66:010612:1594, расположенный по адресу (ориентир): Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, участок находится примерно в 70 м. от ориентира по направлению на юго-восток (почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Карцева, д. 33 «В»), принадлежащим Застройщику на праве аренды, на основании Договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 6100к от 03.08.2017г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан 08.08.2017г. за номером регистрации 02:66:010612:1594-02/113/2017-7. Адрес (местоположение) дома: 452687, Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Городская, д. 2 «А».

1.1.2. **Объект долевого строительства (Квартира)** – часть Дома, жилое помещение (Квартира), представляющее собой структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком Доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Описание и характеристики Квартиры, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи:

№ Квартиры (строительный)	Кол-во жилых комнат	Общая приведенная площадь Квартиры (с учетом коэфф. лоджий и балконов) кв.м.	Общая проектная площадь Квартиры (без учета лоджий и балконов) кв.м.	Жилая проектная площадь Квартиры, кв.м.	Этаж	Подъезд (секция)

Квартира по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном законодательством порядке и передаче в [] (указывается следующие

варианты: собственность, совместная собственность, долевая собственность) Участнику долевого строительства.

Инвестиционная стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры составляет _____ (_____) **рублей _____ копеек**, является фиксированной и не подлежит изменению.

Номер квартиры принимается Сторонами как строительный и подлежит возможному уточнению при постановке введенного в эксплуатацию Дома и жилых помещений на государственный кадастровый учет. В случае такой корректировке, строительный и фактический номера квартир указываются в акте приема-передачи квартиры, и не требуется внесение изменений в настоящий Договор.

План Квартиры, представляющий собой отображение в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры, (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) и местоположение Квартиры на этаже строящегося многоквартирного Дома, прилагается к настоящему Договору, является Приложением № 2 и неотъемлемой его частью.

Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более, чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ Участнику долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества Участнику долевого строительства по акту приема-передачи не производится.

1.1.3. Общая приведенная площадь Квартиры – в целях настоящего Договора, в частности в целях определения цены Договора/стоимости Квартиры, определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых (при наличии), подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий 0,5; для балконов и террас 0,3; для веранд и холодных кладовых 0,1. На момент подписания настоящего Договора общая приведенная площадь Квартиры является ориентировочной, определяется в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство Дома. Общая приведенная площадь Квартиры в многоквартирном Доме, введенном в эксплуатацию определяется на основании технического описания многоквартирного Дома, подготовленного компетентным кадастровым инженером/организацией. В случае расхождения общей приведенной площади по настоящему Договору и общей приведенной площади Квартиры по итогам кадастрового обмера, внесение изменений в настоящий Договор не требуется, общая приведенная площадь Квартиры по итогам кадастрового обмера указывается в акте приема-передачи Квартиры.

1.1.4. Общая площадь Квартиры состоит из суммы площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Общая площадь Квартиры используется Сторонами только в качестве одной из характеристик Квартиры, является ориентировочной, определяется в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство Дома. Общая площадь Квартиры в многоквартирном Доме, введенном в эксплуатацию, определяется на основании сведений единого государственного реестра недвижимости, указывается в акте приема-передачи квартиры.

1.1.5. Застройщик – юридическое лицо Общество с ограниченной ответственностью «Сальвия», осуществляющее строительство Дома по указанному выше адресу на основании Разрешения на строительство № 02-RU 03303000-39-2018 от 01.06.2018г., выданного Администрацией городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан, строительство которого ведется на земельном участке с кадастровым № 02:66:010612:1594.

1.1.6. Участник долевого строительства – физическое(ие)/юридическое(ие) лицо(а), осуществляющее(ие) по настоящему Договору доленое финансирование строительства Квартиры за счет собственных средств.

2. Правовые основания к заключению Договора

2.1. При заключении настоящего Договора, Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ);
- Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон о долевом строительстве).

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, размещена на сайте Застройщика **жжакварель.рф** в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации;

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

2.4. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи, исполнение обязательств Застройщиком по настоящему Договору, в соответствии с требованиями Федерального закона о долевом строительстве обеспечивается:

- залогом права требования аренды на земельный участок, с кадастровым номером 02:66:010612:1594, расположенный по адресу (ориентир): Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, участок находится примерно в 70 м. от ориентира по направлению на юго-восток (почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Карцева, д. 33 «В»);

- залогом строящегося многоквартирного Дома;

- страхованием гражданской ответственности Застройщика за ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Договору.

3. Предмет Договора

3.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие Участника долевого строительства в финансировании строительства Дома в объеме, установленном в Договоре, и принятие по окончании строительства в собственность определенной в Договоре доли (части), построенного Дома – Квартиры, а другая Сторона – Застройщик – обязуется в предусмотренный договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и, после завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать соответствующую часть объекта долевого строительства – Квартиру в этом Доме – Участнику долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства в порядке долевого участия направляет на строительство Квартиры собственные, а Застройщик в свою очередь обязуется:

- обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами и/или с привлечением подрядных организаций 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;

- ввести Дом в эксплуатацию не позднее **«30» мая 2020 года**

- передать в [] Участнику долевого строительства долю – Квартиру, согласно Приложения № 1 и № 2 к настоящему Договору в срок, не позднее 3 (трех) месяцев, с момента ввода Дома в эксплуатацию.

4. Цена Договора

4.1. Цена настоящего Договора/стоимость Квартиры (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства) определяется как произведение общей приведенной площади Квартиры на инвестиционную стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.1.2. настоящего Договора.

4.2. Стоимость Квартиры, указанной в п. 1.1.2. настоящего Договора, финансирование строительства которой производит Участник долевого строительства, составляет [] (**[] рублей [] копеек**), исходя из инвестиционной стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры в размере [] (**[] рублей [] копеек**).

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

4.3. При недостатке вложенных денежных средств на строительство, расходы по строительству не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или не использованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются вознаграждением Застройщика.

4.4. Инвестиционная стоимость одного квадратного метра и стоимость Квартиры определяется Застройщиком самостоятельно. Стоимость Квартиры предполагается не подлежащей изменению, кроме случаев, предусмотренных п. 4.5. настоящего Договора.

4.5. После проведения обмеров Квартиры органами технической инвентаризации, кадастровым инженером/организацией, в случае наличия по Квартире отклонения фактической общей приведенной площади от общей приведенной площади указанной в настоящем Договоре в большую или меньшую

сторону более допустимой (в целях настоящего пункта, более 0,3 кв.м. для квартир общей площадью до 50 кв.м., более 0,5 кв.м. для квартир общей площадью от 50 кв.м. до 70 кв.м., более 0,7 кв.м. для квартир общей площадью 70 кв.м. и более), стоимость Квартиры указанная в п. 4.2. настоящего Договора подлежит соответствующей корректировке. Размер корректировки определяется как произведение инвестиционной стоимости одного квадратного метра Квартиры по настоящему Договору на разницу отклонения фактической общей приведенной площади Квартиры от общей приведенной площади указанной в настоящем Договоре и соответствующего вышеуказанного допуска (0,3 кв.м., 0,5 кв.м. или 0,7 кв.м.).

В случае отклонения фактической общей приведенной площади в большую сторону от общей приведенной площади, указанной в настоящем Договоре и соответствующего увеличения стоимости Квартиры в большую сторону, по причинам, указанным в настоящем пункте, Участник долевого строительства осуществляет соответствующую доплату по настоящему Договору до подписания акта приема-передачи Квартиры.

В случае отклонения фактической общей приведенной площади в меньшую сторону от общей приведенной площади, указанной в настоящем Договоре и соответствующего уменьшения стоимости Квартиры в меньшую сторону, по причинам, указанным в настоящем пункте, излишне уплаченные средства, возвращаются Участнику долевого строительства в течении 30 (тридцати) рабочих дней, с момента письменного обращения к застройщику, Участником долевого строительства.

В случае изменения стоимости Квартиры по причинам, указанным в настоящем пункте, окончательная стоимость Квартиры указывается в акте приема-передачи Квартиры и не требует внесения изменений в настоящий Договор.

4.6. В случае если при изготовлении технического плана на Дом и постановке на кадастровый учет многоквартирного Дома потребуется изготовление технических планов на все помещения в Доме, Застройщик вправе заказать и оплатить изготовление технических планов на жилые помещения (квартиры) в Доме с постановкой на кадастровый учет, а Участник долевого строительства в свою очередь по требованию Застройщика обязуется отдельно возместить расходы Застройщика по изготовлению технического плана (с постановкой на кадастровый учет) на Квартиру, указанную в п. 1.1.2. настоящего Договора, до подписания акта приема-передачи. В таком случае Застройщик, при подписании акта приема-передачи Квартиры обязан передать Участнику долевого строительства один экземпляр кадастрового паспорта на Квартиру в оригинале.

5. Порядок расчетов между Сторонами

5.1. Расчеты по настоящему Договору производятся в следующем порядке:

5.1. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей, уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств, в течении 3 (трех) рабочих дней, с момента регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним.

5.2 Оплата производится безналичным платежом, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 15 настоящего Договора. При осуществлении платежа по настоящему Договору, Участником долевого строительства в назначении платежа указывается следующее: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № _____ - _____ от « _____ » _____ 2018 года, НДС не облагается».

5.3. По соглашению Сторон настоящего Договора, оплата может быть произведена иным, не запрещенным законодательством способом.

5.4. Датой внесения Участником долевого строительства средств в оплату участия в долевом строительстве, будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо в случае оплаты Договора иными, не запрещенными законодательством способами оплаты – подписание Сторонами документов, свидетельствующих о проведении такого расчета.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Обеспечить выполнение строительно-монтажных и пусконаладочных работ по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию в сроки, указанные в п. 3.2 настоящего Договора.

6.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по целевому назначению – на строительство Дома, в соответствии с Федеральным законом о долевом строительстве.

6.1.3. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику долевого строительства Квартиру в степени готовности, отвечающей утвержденной проектной декларацией и проектной документацией.

6.1.4. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п. 3.2. настоящего Договора, передать Участнику долевого строительства Квартиру, указанную в п. 1.1.2. настоящего Договора по акту приема-передачи, в состоянии готовности утвержденной проектной

документацией и условиями настоящего Договора.

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

6.1.5. Самостоятельно выбрать компетентного кадастрового инженера/организацию для проведения кадастровых работ в Доме и не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать сформированный в установленном порядке пакет документов в уполномоченный орган государственного кадастрового учета для постановки многоквартирного дома и всех помещений в нем на государственный кадастровый учет.

6.1.6. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по акту-приема передачи Участнику долевого строительства.

6.1.7. Сообщить по письменному требованию Участника долевого строительства информацию о ходе выполнения работ по строительству (созданию) Дома, предоставить информацию о себе, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.1.8. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству и озеленению в соответствии с проектной декларацией и проектной документацией.

6.1.9. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в п. 3.2. настоящего Договора, не позднее чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части увеличения срока, установленного в п. 3.2. настоящего Договора.

6.1.10. Выполнять иные обязанности Застройщика, предусмотренные условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. 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 долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

6.2.2. Внести в проектную документацию Дома и/или Квартиры, в порядке, установленном действующим законодательством незначительные изменения, заменить строительные материалы и (или) оборудование, предусмотренные проектом на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что при завершении строительства Дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации. Такого рода изменения не являются основанием для отказа от принятия Квартиры и/или предъявления претензий Участником долевого строительства.

6.2.3. Досрочно исполнить свои обязательства по настоящему Договору.

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

6.2.5. Застройщик также имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Участник долевого строительства обязуется:

6.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства Дома, оплатить стоимость Квартиры в размере, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

6.3.2. В течении 3 (трех) календарных дней с момента подписания настоящего Договора, предпринять все зависящие от Участника долевого строительства действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь: оплатить государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора, явиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию либо в многофункциональный центр оказания государственных услуг для подачи документов на государственную регистрацию, подписать заявление о государственной регистрации настоящего Договора, предоставить на регистрацию иные документы по требованию регистрирующего органа.

В случае привлечения кредитных или заемных средств кредитных организаций для оплаты стоимости Квартиры, Участник долевого строительства одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора, обязан выполнить все необходимые действия связанные с возникновением ипотеки в силу закона на Квартиру, а также залога прав требования в силу закона, возникающих из такого Договора в пользу кредитной организации, предоставившей кредитные/заемные средства для приобретения Квартиры.

6.3.3. По требованию Застройщика предоставить платежные документы, подтверждающие оплату стоимости/части стоимости Квартиры.

6.3.4. Принять объект долевого строительства – Квартиру, по акту приема передачи, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных положениями раздела 8 настоящего Договора.

6.3.5. До получения Квартиры по акту приема-передачи без письменного согласия Застройщика, не вносить какие-либо изменения и усовершенствования в проектную планировку Квартиры, лестничных

клеток, общих коридоров (в частности изменения разводки отопления, водо- и электро-разводок, разводку канализации, перепланировку помещений, установку электро-потребителей, общей мощностью превышающей проектную).

При нарушении требований данного пункта Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3.6. В случае изменения места фактического жительства, регистрации, паспортных данных (для физических лиц), адреса места нахождения и иных реквизитов (для юридических лиц), контактных телефонов, Участник долевого строительства обязуется в течении 5 (пяти) рабочих дней, с момента таких изменений письменно сообщить об этом Застройщику, с обязательным указанием измененных сведений.

Такого рода изменения, не считаются изменениями, влекущими изменение условий Договора и требующими составления двухстороннего письменного документа. Сторона, получившая от другой Стороны надлежащее письменное уведомление об изменении реквизитов и иных контактных данных, обязана после получения такого уведомления руководствоваться измененными данными, если иное не предусмотрено законом.

6.3.7. Не уступать права требования по настоящему Договору, без получения письменного согласия Застройщика и Кредитора.

6.3.8. После подписания акта приема-передачи Квартиры, в течении 10 (десяти) календарных дней зарегистрировать в органе осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним свое право собственности на Квартиру.

6.3.9. 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 и повреждения имущества.

6.3.10. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет получение технического формуляра на квартиру, иных документов от третьих лиц, необходимых для осуществления действий по государственной регистрации права собственности на Квартиру.

6.3.11. После подписания акта приема-передачи Квартиры, Участник долевого строительства обязуется в десятидневный срок осуществить все необходимые действия, связанные с открытием лицевого счета в управляющей организации, заключению договоров со снабжающими организациями.

6.3.12. Участник долевого строительства несет в полном объеме все расходы по уплате услуг территориального органа по проведению технической инвентаризации в доле общей жилой площади, получаемой в рамках настоящего Договора.

6.3.13. Нести иные обязанности, предусмотренные условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Участник долевого строительства имеет право:

6.4.1. Участник долевого строительства вправе получать от Застройщика информацию о ходе строительства Дома.

6.4.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика предоставление документа, подтверждающего факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры, в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.4.3. Уступать свои права требования по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора, только с письменного согласия Застройщика и Кредитора.

В случае уступки прав требования по настоящему Договору, Кредитор сохраняет за собой право требовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

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.

7.4.4. Участник долевого строительства имеет иные права, предусмотренные условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

7. Передача объекта долевого строительства

7.1. Передача объекта долевого строительства – Квартиры Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства, осуществляется по подписываемым Сторонами акту приема-передачи, а в случае прямо предусмотренных настоящим Договором и Федеральным законом о долевом строительстве – по одностороннему акту о передачи.

В акте приема-передачи или одностороннем акте о передаче указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры, так же иная информация по усмотрению Сторон настоящего Договора.

К акту приема-передачи или одностороннему акту о передаче Квартиры прилагается инструкция по эксплуатации квартиры. Инструкция должна содержать необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Квартиры, сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.2. Застройщик обязан не менее чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до наступления срока начала передачи Квартиры, указанного п. 3.2. настоящего Договора, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности объекта долевого строительства (Квартиры) к передаче, с указанием о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

7.3. Указанное в п. 8.2. настоящего Договора сообщение, по выбору Застройщика должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под роспись.

7.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течении 3 (трех) рабочих дней, со дня получения указанного сообщения.

7.5. Участник долевого строительства, при наличии к тому оснований, до подписания акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона о долевом строительстве, потребовать безвозмездного устранения недостатков, отказаться от подписания акта приема-передачи Квартиры до устранения Застройщиком недостатков, делающих непригодным объект долевого строительства для предусмотренного Договором использования. При этом срок устранения таких недостатков устанавливается по соглашению Сторон настоящего Договора.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п. 8.4. настоящего Договора срок, или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечению 2 (двух) рабочих дней, с последнего дня для передачи объекта долевого строительства, предусмотренного п. 8.4. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства и бремя его содержания признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня, составления указанного одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, либо оператором почтовой связи возвращено заказное письмо, с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

7.7. Участник долевого строительства, обоснованно отказавшийся от подписания акта приема-передачи Квартиры в следствии наличия недостатков, не позволяющих использовать Квартиру по назначению, обязан приступить к приемке Квартиры не позднее следующего рабочего дня, после получения от Застройщика сообщения об устранении недостатков.

7.8. В соответствии с положениями гражданского и жилищного законодательства, при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к Участнику долевого строительства в силу закона переходит (возникает) доля в праве общей собственности на общее имущество Дома, в размере пропорциональном размеру общей площади квартиры. Вследствие этого, передача общего имущества Участнику долевого строительства отдельным документом не оформляется.

7.9. После подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо оформления Застройщиком предусмотренного п. 8.6. Договора одностороннего акта о передаче Квартиры, Участник долевого строительства за свой счет несет расходы, в том числе коммунальные, связанные с бременем владения Квартирой и связанные с эксплуатацией Квартиры и общего имущества многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

7.10. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию ранее срока, указанного в п. 3.2. настоящего Договора, Сторонами допускается досрочная передача объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.11. В соответствии с Федеральным законом о долевом строительстве, размер допустимого изменения общей площади Квартиры составляет не более 5 (пяти) процентов от общей площади Квартиры, указанной в настоящем Договоре.

8. Гарантийные обязательства

8.1. Качество Квартиры предъявляемой Участником долевого строительства должно соответствовать требованиям настоящего Договора и проектной документации на Дом. Свидетельством надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по строительству (созданию) Дома, объекта долевого строительства является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством порядке. Степень отделки и комплектации квартиры оборудованием согласовываются сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

8.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается в 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Квартиры в Доме, либо первого оформления Застройщиком предусмотренного п. 8.6. настоящего Договора одностороннего акта о передаче Квартиры.

8.4. В соответствии со ст. 7 Федерального закона о долевом строительстве, Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течении гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

9. Ответственность сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств и ненадлежащим образом исполнившая обязательства, обязана по требованию противной Стороны уплатить предусмотренные Федеральным законом о долевом строительстве и настоящим договором неустойки (штрафы, пени).

9.2. В случае нарушения Участником долевого строительства требований, указанных в п. 6.3.6. настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать уплаты штрафа, в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей.

9.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 6.3.5. настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать оплаты стоимости восстановительных работ и оплаты штрафа, в размере 20% от стоимости восстановительных работ. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

9.4. Застройщик не несет ответственности в случае не поступления денежных средств Участника долевого строительства на корреспондентский счет банка Застройщика, обусловленных ненадлежащим исполнением обязательств третьими лицами, осуществляющими расчеты.

9.5. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик вправе требовать уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При этом из сумм платежей, осуществляемых Участником долевого строительства, Застройщик вправе, в первую очередь, начислять и удерживать (во внесудебном порядке) сумму неустойки, подлежащую уплате, а остальная часть засчитывается в оплату суммы долевого участия.

9.6. При нарушении Застройщиком сроков передачи Участнику долевого строительства Квартиры, Участник долевого строительства вправе требовать с Застройщика уплаты неустойки в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от стоимости внесенных Участником долевого строительства денежных средств, за каждый день просрочки.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему 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 обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени, включая но не ограничиваясь: пожара, землетрясения, войны, решений государственных и муниципальных органов власти и управления, влияющих на исполнения настоящего Договора. Стороны так же определили, что к обстоятельствам непреодолимой силы относятся задержки в строительстве, связанные с проведением дополнительных мероприятий по укреплению грунта, фундамента, возникшие и ставшие известными только в ходе строительства.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующими уполномоченными органами.

10.2. Если обстоятельства, указанные в п. 11.1. настоящего Договора длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны обязаны провести переговоры о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

11. Заверения Сторон

11.1. Застройщиком приняты все предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Уставом и внутренними нормативными актами Застройщика решения и получены все одобрения, необходимые для заключения настоящего Договора.

11.2. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что до подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию включая, но не ограничиваясь: о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика, о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору, о полном объеме прав и обязанностей Застройщика по Договору, о правовых основаниях строительства многоквартирного дома. Участник долевого строительства предупрежден о последствиях несоблюдения или ненадлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору.

11.3. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что все положения настоящего Договора ему разъяснены и понятны, возражений не имеется.

11.4. Участник долевого строительства при подписании настоящего Договора ознакомлен с кадастровым паспортом земельного участка(ов) указанного в п. 1.1.1. настоящего Договора, с имеющимися в отношении земельного участка(ов) ограничениями (обременениями), сервитутами (при их наличии).

11.5. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, выражает свое согласие Застройщику и (или) привлеченным им лицам, компетентным органам кадастрового учета на следующие виды кадастровых работ в отношении земельного участка(ов), указанного в 1.1.1. настоящего Договора: образование в форме объединения, перераспределения земельных участков или выдела из земельного участка, а так же из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельного участка(ов), с сохранением на вновь образованном участке обременений, необходимость установления которых предусмотрена настоящим Договором, действующим законодательством; образования земель общего пользования, занятых улицами, проездами, иными объектами; уточнения местоположения границ земельного участка(ов); установление или уточнение местоположения на земельном участке(ах) зданий, сооружений; исправление кадастровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости.

11.6. С момента заключения настоящего Договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему Договору Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение предмета залога (земельного участка), в том числе на уменьшение площади, увеличение площади, раздел земельного участка, перераспределение земельного участка, изменение границ земельного участка, а также подтверждает свое согласие на осуществление Застройщиком всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в Единый государственный реестр недвижимости и Государственный кадастр недвижимости.

11.7. Участник предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченным строительством Домом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

11.8. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования/разделения Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Дома представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности/аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка. Земельные участки, образованные после разделения Земельного участка, и не занятые под строительство Дома, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии с п. 1 ст.13 Закона № 214-ФЗ.

12. Срок действия, изменение и расторжение Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе,

осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами принятых на себя обязательств. Прекращение действия Договора не влечет за собой прекращение гарантийного срока по настоящему Договору и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в гарантийный период.

12.3. Изменение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон, кроме случаев, предусмотренных Федеральным законом о долевом строительстве и настоящим Договором.

12.4. Соглашение об изменении Договора совершается в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

12.5. В соответствии с требованиями Федерального закона о долевом строительстве, в случае, если строительство (создание) многоквартирного 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 Договора.

12.6. По требованию одной из Сторон Договор может быть изменен по решению суда, при существенном нарушении Договора другой стороной.

12.7. Расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон либо по решению суда, по основаниям предусмотренным законодательством Российской Федерации.

12.8. При расторжении Договора по соглашению Сторон, Стороны самостоятельно определяют последствия его расторжения.

12.9. Стороны вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом о долевом строительстве. Основания, порядок и последствия отказа от Договора регулируются положениями Федерального закона о долевом строительстве.

12.10. В случае расторжения или отказа от Договора, последствиями которого является возврат оплаченных денежных средств Участнику долевого строительства, банку или иному лицу, в том числе при привлечении Участником долевого строительства средств бюджета Российской Федерации любого уровня, Участник долевого строительства поручает Застройщику перечислить такие возвращаемые денежные средства в порядке и на условиях настоящего Договора.

13. Разрешение споров

13.1. До предъявления иска, вытекающего из условий настоящего Договора, Сторона, считающая что ее права нарушены, обязана направить другой Стороне письменную претензию.

13.2. Претензия должна содержать требование заинтересованной Стороны и их обоснование, с указанием нарушенных другой Стороной норм законодательства и (или) условий настоящего Договора. К претензии должны быть в обязательном порядке приложены копии документов, подтверждающие изложенное в претензии обстоятельства.

13.3. Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ другой Стороне в течении 14 (четырнадцати) календарных дней с момента ее получения.

13.4. В случае неполучения ответа в указанный срок, либо не согласия с полученным ответом, заинтересованная Сторона вправе обратиться в суд.

14. Заключительные положения

14.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве дома, указанного в п. 1.1.1. настоящего Договора, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по соглашению Сторон.

14.2. Если иное не предусмотрено законом, уведомления, заявления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывает наступление гражданско-правовых последствий для другого лица, влекут наступление таких последствий с момента доставки соответствующего сообщения этому лицу либо его представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, когда оно поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим и/или не зависящим от него, не было ему вручено или адресат отказался, или не ознакомился с ним.

14.3. Наименование статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий настоящего Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

14.4. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон настоящего Договора, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и один экземпляр для Кредитора.

- 14.5. Приложения к настоящему Договору:
- Приложение № 1 Ведомость отделки квартиры;
- Приложение № 2 План квартиры.

15. Адреса и реквизиты сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью
«Сальвия»

Адрес места нахождения: 450055, г. Уфа, ул.
Российская, д. 22, офис 3
ИНН 0277065054
КПП027701001
Р/с 40702810406000026322
в отделении № 8598 ПАО Сбербанк г. Уфа
к/с 30101810300000000601
БИК 048073601
Тел./факс: (347) 287-77-44, 287-88-44

*(действующий на основании Доверенности от 04.04.2017г.,
удостоверенной Ивановой Ольгой Алексеевной, временно
исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа город
Уфа Республики Башкортостан Суховой Ирины Ринатовны,
зарегистрировано в реестре за № 1Д-371)*

_____ **А.Г. Гималтдинов**
м.п.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ года рождения
Место рождения: _____
Паспорт _____ выдан _____
_____ года
Код подразделения _____ - _____
ИНН _____
Адрес места регистрации: _____
Тел.: +7 (____)-____-____-____

_____ года рождения
Место рождения: _____
Паспорт _____ выдан _____
_____ года
Код подразделения _____ - _____
ИНН _____
Адрес места регистрации: _____
Тел.: +7 (____)-____-____-____

Ведомость отделки квартиры № [] расположенной на [] этаже (секция [])

№	Наименование	Вид материалов и оборудования
1.	Окна и балконные двери	из ПВХ-профиля (двухкамерный стеклопакет)
	Лоджия	из ПВХ-профиля (одинарное стекло)
2.	Потолки	
	Жилые комнаты	сборные железобетонные плиты перекрытия с заделкой рустов
	Санузел	сборные железобетонные плиты перекрытия с заделкой рустов, с монолитными участками
	Коридоры	сборные железобетонные плиты перекрытия с заделкой рустов
	Кухня	сборные железобетонные плиты перекрытия с заделкой рустов, с монолитными участками
	Лоджия	сборные железобетонные плиты перекрытия
3.	Стены	
	Жилые комнаты	гипсовая штукатурка
	Санузел	цементно-песчаная штукатурка
	Коридоры	гипсовая штукатурка
	Кухня	гипсовая штукатурка
	Лоджия	фасадная штукатурка
4.	Полы	
	Жилые комнаты	цементно-песчаная стяжка с устройством звукоизоляции
	Санузел	цементно-песчаная стяжка с устройством гидроизоляции
	Коридоры	цементно-песчаная стяжка с устройством звукоизоляции
	Кухня	цементно-песчаная стяжка с устройством звукоизоляции
	Лоджия	стяжка из цементно-песчаного раствора
5.	Отопление	
	Стояки	трубы стальные
	Приборы отопления	чугунные радиаторы
6.	Двери	
	Дверь входная в квартиру	дверь стальная утепленная
	Межкомнатные	нет
7.	Сантехнические системы	
	ХВС подводка	открытая из полипропиленовых труб
	ГВС подводка	открытая из полипропиленовых труб
	Канализация отводные трубопроводы	открытая из труб и фасонных частей полиэтиленовые, полипропиленовые
8.	Сантехническое оборудование	
	унитаз	есть
	мойка	есть
	умывальник	нет
	ванна	нет
9.	Электротехнические и слаботочные устройства	
	электропроводка	Скрытая, с установкой распаечных коробок и с установкой розеток и выключателей; вводной автомат, автомат дифференциального тока на линию розеток, автомат на линию освещения
	Дофомон	квартирное переговорное устройство
10.	Счетчики	
	ХВС	предусмотрен
	ГВС	предусмотрен
	Э/энергия	предусмотрен
	Тепловой счетчик	предусмотрен на каждый радиатор

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ А.Г. Гималтдинов

М.П.

_____ []

_____ []

**«Многоэтажные жилые дома литер 25, 27, 28, 30 в квартале № 24 в городском округе город
Нефтекамск Республики Башкортостан. Жилой дом литер 25. Корректировка»
План квартиры № [redacted] расположенной на [redacted] этаже (секция [redacted])**

Сведения о МКД

Назначение	Жилое
Этажность	14 (12+техподполье+технический этаж)
Общая площадь, м2	6 584,11
Стены	Наружные стены - керамический кирпич, Фасад - штукатурка по системе "мокрый фасад"
Перекрытие	Сборные железобетонные плиты с монолитными участками
Энергоэффективность	В -высокий
Сейсмостойкость	до 5 баллов

ЗАСТРОЙЩИК:

_____ **А.Г. Гималтдинов**
м.п.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ [redacted]
_____ [redacted]