

ДОГОВОР №ГП-13/5.1-Х
участия в долевом строительстве

Город Уфа Республика Башкортостан

«XX» XXXXX 20XX года

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭКО-МЕХАНИКА» (ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭКО-МЕХАНИКА»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Куликова Владислава Юрьевича, действующего на основании Устава, и

XXXXXXX, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», 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 аренды земельный участок общей площадью 8622 (Восемь тысяч шестьсот двадцать два) кв.м, кадастровый номер 02:55:050302:2341, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для среднеэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Ленинский район городского округа город Уфа, Республика Башкортостан, д. Ветошниково (Договор №904-16 аренды земельного участка от 19.10.2016 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан 02.11.2016 г, номер регистрации 02-04/101-04/375/001/2016-9065/1 и привлекающее денежные средства участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на указанном земельном участке многоквартирного жилого дома №5.1 в квартале 13 на территории между н.п. Ветошниково и Романовка в Ленинском районе ГО г. Уфа РБ (далее - «дом»), на основании разрешения на строительство, выданного Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

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 – RU03308000-1076Ж-2018 от 25.06.2018 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)на сайте www.город-природы.рф;
- заключение Государственного комитета Республике Башкортостан по строительству и архитектуре № 15-12/455 от 18.10.2018 г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального Закона от 30.12.2004 №214 ФЗ
- договор №904-16 аренды земельного участка от 19.10.2016г., предоставленного для строительства (создания) дома.

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

- ознакомлен с вышеуказанными документами;
- обладают полной дееспособностью и способен понимать значение своих действий и руководить ими;
- получили 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:

Наименование объекта: Жилые дома на территории между н.п. Ветошниково и Романовка в Ленинском районе ГО г.Уфа РБ, 1 очередь строительства, Кварталы 13,17, Квартал 13, жилой дом № 5.1, количество этажей: 5 общей площадью многоквартирного жилого дома 2937,4 (Две тысячи девятьсот тридцать семь целых четыре десятых) кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпича, керамические камни, блоки и др), материал перекрытий – сборные железобетонные многпустотные плиты, класс энергоэффективности – С (нормальный), район работ относится к асейсмической области, т. е. области, где землетрясения не происходят или являются редчайшими исключениями.

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

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

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.

1.8. Застройщик на момент заключения настоящего Договора обладает правом на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве и отвечает требованиям, указанным в пунктах 2-8 части 2, части 2.2, 2.3 статьи 3 Федерального закона 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 по тексту – «Закон №214-ФЗ»)

1.9. 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 до **31 декабря 2021 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 Участников долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

3.2. Цена объекта по настоящему Договору составляет сумму в размере **XXXXX (XXXX) рублей**, исходя из стоимости 1 кв.м. площади в размере **XXXX (XXXXXX) рублей**, и

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 **XXXX (XXXXX) рублей 00 копеек** на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, **после государственной регистрации настоящего Договора** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, **в срок до XX XXXXX 20XX года**. Оплата может быть произведена любым способом предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

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.

3.10 В случае, если фактические затраты по строительству Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником долевого строительства в части суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, полученная разница является экономией Застройщика от использования средств финансирования строительства и возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

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.город-природы.рф.

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.

4.1.11. В соответствии с требованием законодательства Российской Федерации, направленным на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик, перечисляет сумму обязательных отчислений (взносов) в Публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", осуществляющую функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет застройщиков.

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 заменяет 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 их 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 ими в настоящем Договоре почтовым адресам, 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 их 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 ими в настоящем Договоре почтовым адресам, 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 уплачивают 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. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате в сроки предусмотренные в п.3.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

9.3. 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.

9.4. 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 несут 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 участника 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. Любая информация, ставшая известной Сторонам в рамках исполнения настоящего договора, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

14.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 дней извещать друг друга, путем направления сообщения по почте заказным письмом с почтовым уведомлением о вручении или вручения лично под расписку. Все риски, связанные с неполучением или получением иным лицом, почтовой и иной корреспонденции, несет Сторона, не уведомившая другую сторону об изменении платежных, почтовых и других реквизитов в установленном договором порядке. Действия Стороны, совершенные по указанным в договоре реквизитам, при отсутствии надлежащего уведомления другой стороны об их изменении, считаются как надлежаще исполненные.

14.3. В рамках настоящего договора надлежащим уведомлением Сторон является направление почтовым отправлением заказного письма с уведомлением о вручении, либо вручение лично под расписку.

14.4. С момента заключения настоящего Договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему Договору Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных: Ф.И.О., паспортные данные, адрес места регистрации, дата рождения, почтовый адрес, номер телефона/факса, адрес электронной почты, ИНН, СНИЛС. Застройщик вправе производить обработку указанных персональных данных в целях исполнения настоящего Договора. Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

14.5. Участник долевого строительства извещен и согласен, что в соответствии с жилищным законодательством до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления или определения (выбора) управляющей организации и/или до изменения способа управления Домом собственниками в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры обязательства по содержанию Квартиры и доли в общем имуществе дома возлагаются на Участника долевого строительства.

14.6. Участник долевого строительства даёт согласие на безвозмездную передачу муниципальному образованию объектов инженерно-технической инфраструктуры, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного жилого дома, предусмотренных проектной документацией.

14.7. Участник долевого строительства подтверждает, что:

- До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;
- о способах обеспечения исполнения обязательств по Договору;
- о страховой организации и об условиях договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры по Договору участия в долевом строительстве;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства многоквартирного жилого дома;
- о возникновении имущественных прав на Квартиру в соответствии с настоящим Договором;
- о моменте возникновения права собственности Участника на Квартиру.

14.8. 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.

14.9. 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.

14.10. 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.

14.11. Участник дает свое согласие на изменение правового режима Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования).

14.12. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, а также путем направления письменных претензий. Претензионный порядок разрешения споров обязателен.

14.13. Все споры по настоящему договору разрешаются в соответствии с подсудностью, определяемой в соответствии с гражданским процессуальным законодательством. Если согласие по спору не достигнуто в течение одного месяца с момента получения претензии стороны вправе передать спор в т.ч. Арбитражный суд г. Уфы, если Участником долевого строительства не осуществлен выбор подсудности в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

14.14. 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. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложение №1 – План объекта долевого строительства.

Приложение № 2 – Технические характеристики квартиры и дома.

15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью

Застройщик	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Эко-Механика»
Адрес	450006, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, д. 70, оф. 42
Телефон	+7(347)225-41-25
ОГРН	ОГРН 1110280014460
ИНН/КПП	0274155623/027401001
e-mail	info@gorod-prirody.ru
Банковские реквизиты	Спец./с № 40702810106000026720 в Башкирском ОСБ № 8598 ПАО СБЕРБАНК г. Уфа К/сч № 30101810300000000601 БИК 048073601
Участник долевого строительства	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

«ЭКО-МЕХАНИКА»

XXXXXX

Директор

_____ **Куликов В.Ю.**

_____ **XXXXX.X.X**

м.п.

Приложение №1

к Договору №ГП-13/5.1-Х от XX.XX. 20XX г.
участия в долевом строительстве квартиры №XX
Жилой дом №5.1, Квартал 13 на территории между н.п. Ветошниково и Романовка в
Ленинском районе ГО г. Уфа РБ, 1 очередь строительства.

г. Уфа

«XX» XXXX 20XX года

План объектов долевого строительства

1. Жилого помещения (квартиры), условный № X, общей проектной площадью XX м2 расположенного на X этаже, подъезд № X в многоквартирном 5-этажном доме - жилой дом №5.1 в Квартале № 13 на территории между н.п. Ветошниково и Романовка в Ленинском районе ГО г.Уфа, РБ, 1 очередь строительства.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

«ЭКО-МЕХАНИКА

XXXX

Директор

Директор

_____ **Куликов В.Ю.**

_____ **XXXXXX.X.X**

м.п.

Приложение №2

к Договору №ГП-13/5.1-XX от XX.XX. 20XX г.
участия в долевом строительстве квартиры № XX
Жилой дом №5.1, Квартал 13 на территории между н.п. Ветошниково и Романовка в
Ленинском районе ГО г.Уфа РБ, 1 очередь строительства.

г. Уфа

«XX» XXXX 20XX года

Технические характеристики

квартиры № XX
жилого дома № 5.1

1. Общая площадь дома 2937,4 кв.м.
2. Материал наружных стен – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпича, керамические камни, блоки и др);
3. Материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные многпустотные плиты;
4. Класс энергоэффективности – «С» (нормальный);
5. Класс сейсмостойкости – не сейсмостойкий, дом располагается в асейсмическом районе.
6. Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация – есть;
7. Лифт – нет;
8. Мусоропровод – нет;
9. Слаботочные сети: домофон – есть, телевидение, интернет (внутриподъездная разводка);

Благоустройство квартир - черновая отделка:

Классификация помещения	Вид отделки
Стены	
Комнаты, коридор, кухня	Гипсовая штукатурка поверхностей кирпичных стен и перегородок
Ванная, санузел	Цементно-песчаная штукатурка поверхностей стен
Лоджия	Без отделки
Полы	
Комнаты, коридор, кухня, ванная, санузел	Цементно-песчаная стяжка
Лоджия	Без отделки
Потолок	
Комнаты, коридор, кухня, ванная, санузел	Плита без отделки
Лоджия	Плита без отделки
Откосы	
Комнаты, коридор, кухня, лоджия	Без отделки
Электротехнические и сантехнические приборы	
Во всех помещениях, кроме лоджии	Розетки, выключатели, патроны под лампочки устанавливаются согласно проектной

	документации
Счетчик электрический	Есть
Счетчик расхода воды	Есть
Плита электрическая	Нет
Кухонная мойка, раковина	Нет
Унитаз	Нет
Ванна	Нет
Заполнение проемов	
Окна	Оконные рамы – профиль ПВХ, без установки подоконников, без отделки оконных откосов
Лоджии	Остеклённые, профиль ПВХ.
Дверь входная	Металлическая
Двери межкомнатные	Нет

Указанные отделочные работы входят в цену договора

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

«ЭКО-МЕХАНИКА

XXXXXXXXX

Директор

_____ **Куликов В.Ю.**

_____ **XXXXXXX X.X.**

М. П.

М. П.