ДОГОВОР№ /15

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

|  |  |
| --- | --- |
| город УфаРеспублика Башкортостан | ""2015г. |

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания «АМРИТА»,** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Гриценко Павла Геннадьевича, действующего на основании Устава, **,**действующий от своего имени и в своём интересе, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

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

- Учредительные документы Застройщика (Устав, Решение учредителя о полномочиях генерального директора).

- Свидетельство о государственной регистрации Застройщика № 02 006204256 от 10.01.2003 г.

- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика 02 № 006650168 от 15.01.2003 г.

- Разрешение на строительство № RU 03308000-544-Ж от 03.12.2013г., срок действия разрешения до 18.12.2015г., выдано Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа РБ.Объекта долевого строительства (распорядительный документ органа местного самоуправления, на основании которого осуществляется строительство (реконструкция) объекта, принятый в соответствии с установленным порядком).

- Публикация и (или) размещение проектной декларации на сайте **http://riversideufa.ru/,** в соответствии с 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 - Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

- Правоустанавливающие документы, на основании которых предоставлен земельный участок, на котором осуществляется строительство(создание) Объекта долевого строительства. Земельный участок, **кадастровый номер 02:55:010530:2**, расположен по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул. Златоустовская, дом 20, корп.3.Общая площадь земельного участка – 2 658кв.м.

1. Договор купли-продажи земельного участка от 03.06.2013 № 1/13
2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности: серия 04АД № 520839, выдан Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, дата выдачи 18 июня 2013 года, за записью в реестре прав на недвижимое имущество с сделок с ними № 02-04-01/230/2013-638, от 18 июня 2013 года.

- Согласованная надлежащим образом проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения.

1.3. **Объект долевого строительства**–**жилое помещение (Квартира)**,а также общее имущество в многоквартирном доме которые подлежат передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Предварительное описание Объекта долевого строительства **согласно проектной документации:**

- Город Уфа

- Советский район

- Улица Златоустовская

- Техническое состояние на момент сдачи:

Отделка – чистовая предусматривает:

1. Материал наружных стен – керамический кирпич.
2. Материал внутренних стен – силикатный кирпич и пазогребневая гипсовая плита.
3. Материал межкомнатных перегородок – керамический кирпич.
4. Материал несущей конструкции – ж/б монолитный каркас.
5. Высота помещений (Жилые этажи) – 2,5 м ±допуски (от уровня пола до низа плиты перекрытия).
6. Высота помещений: нежилые помещения цокольного этажа – 3,7 м ±допуски (от уровня пола до низа плиты перекрытия); нежилые помещения первого и второго этажа – 4,2 м ±допуски (от уровня пола до низа плиты перекрытия)
7. Оконные и балконные блоки – пластиковые с двойным стеклопакетом.
8. Пол – бетонное покрытие (цементно-песчаная стяжка).
9. Стояки канализации – из ПНД (полиэтилен низкого давления).
10. Система центрального отопления – индивидуальная газовая котельная, стояки из стали, подводка из полиэтилена , приборы отопления – типа МС 140.
11. Водоснабжение – вводы ГВС и ХВС, уставлены приборы учёта.
12. Внутренняя электрическая разводка – медным проводом типа ВВГ.
13. Наружные стены – штукатурка цементно-известковым раствором
14. Электроплита – установлена.
15. Санфаянс – установлена.
16. Межкомнатные двери – предусмотрены.
17. Подоконники – пластиковые.
18. Входная дверь – металлическая.
19. Электроустановочные изделия (розетки, выключатели и патроны) – установлены.
20. Щит квартирный электрический со счётчиком – установлен.
21. Средства телекоммуникаций – по отдельным договорам.
22. Отделка квартир: жилые комнаты, коридоры, кладовые, кухни – пол-ламинат, Стены-обои под покраску, потолок-покраска;
23. Санузел, ванные комнаты – пол керамическая плитка, потолок-покраска,Стены – керамическая плитка,
24. Санитарно-техническое оборудование- предусмотрено;
25. Лоджии – стены-облицовочный кирпич, пластиковый профиль с остеклением.

**1.3.1. Жилое помещение (Квартира):**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ квартиры |  Этаж  | Кол-во комнат |  Общая площадь (проект) (кв.м.)  |  Жилая площадь (проект) (кв.м.)  |
|  |  |  |  |  |

Проектная, а также фактическая общая площадь Объекта долевого строительства определяется Сторонами как сумма площадей его помещений, в отношении жилого помещения (Квартиры) также учитываются площади встроенных шкафов, а также площади лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых.

Окончательное определение площадей Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и проведения технической инвентаризации.

Планировка Объекта долевого строительства в виде копии поэтажного плана с выделением непосредственно Объекта долевого строительства является **Приложением № 1** к настоящему договору.

1.4. **Участник долевого строительства** - лицо, вносящее на условиях настоящего Договора Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

1.5. **Многоквартирный дом** - Многоквартирный многоэтажный жилой дом (литер 1) по ул. Златоустовской в Советском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, в состав которого входит объект долевого строительства.

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

Проектная декларация опубликована Застройщиком путем размещения в сети "Интернет" на сайте **http://riversideufa.ru/** а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.7. **Применимая нормативно-правовая база**. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются законодательством Российской Федерации, в том числе: Гражданским кодексом Российской Федерации, 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", законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

1.8. При заключении настоящего договора Застройщик гарантирует:

* 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.
* проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и Объекте долевого строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы, органы по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации:
* Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.3. не является предметом договора участия в долевом строительстве с третьими лицами.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства –**до «01» июля 2016 года.** При этом Стороны допускают досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет **5 (пять) лет.**Указанный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства устанавливается настоящим договором в **3 (три) года.**Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

2.6. В случае смерти лица - 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.

2.7. 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.

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

2.9. Расходы по государственной регистрации настоящего договора стороны несут солидарно.

2.10. Все обнаруженные в течении гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

2.11. Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства, соответствия его проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам является получение Застройщиком в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и являющихся возмещением затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена Договора является фиксированной, не может изменяться в ходе исполнения обязательств Сторон по настоящему Договору исоставляет**() рублей**.Все расчёты производятся в российских рублях.

3.2.1. Расчёты по настоящему Договору производятся только после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ в соответствии с **Графиком платежей**, являющегося приложением к настоящему Договору **(Приложение № 2)**.

3.2.2. В счет включаемого в цену Договора возмещения затрат Застройщика на строительство многоквартирного дома, включается:

- расходы Застройщика на подготовку земельного участка под строительство, расселение и снос объектов недвижимости;

- расходы Застройщика на строительно-монтажные работы;

- расходы Застройщика на строительство инженерных коммуникаций;

- расходы на подключение Застройщика к городским (муниципальным) инженерным коммуникациям;

- расходы Застройщика на создание инфраструктуры (строительство детского сада, детской площадки);

- расходы Застройщика на строительство социального и служебного жилья и нежилых помещений – помещений, передаваемых в муниципальную собственность городского округа г. Уфа;

- расходы Застройщика на благоустройство.

3.2.3. Стоимость услуг Застройщика определяется на момент ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, при этом цена настоящего договора не изменяется.

3.2.4. В случае если по окончании строительства многоквартирного дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

3.3. Цена полностью оплаченного Объекта долевого строительства фиксируется с момента оплаты и изменению не подлежит.

3.4. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительстваболее чем на 1 кв.м. по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п.п. 3.2., 3.2.1. настоящего Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.5. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м.по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документацииЗастройщик обязуется уплатить Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии сп.п. 3.2., 3.2.1. настоящего Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.6. Часть цены договора оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_), часть цены договора в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей оплачивается Участником долевого строительства за счет денежных средств, предоставляемых ОАО «АК БАРС» БАНК (далее - Банк) согласно заключаемому между Банком и Участником долевого строительства Кредитному договору № \_\_\_\_\_от «\_\_\_»\_\_\_\_20\_\_г.

 С момента государственной регистрации договора долевого участия права требования, указанные в данном договоре, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации договора долевого участия одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Участник долевого строительства передает Банку в залог право требования Участника долевого строительства, вытекающее из настоящего договора (далее именуется - право требования). При этом Залогодателем является Участник долевого строительства, Залогодержателем – Банк. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

 С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, она считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст.77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участником долевого строительства на Квартиру одновременно подлежит государственной регистрации залог (ипотека) Квартиры, возникающий на основании закона. Залогодержателем является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Права залогодержателя удостоверяются Закладной

**4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, но не позднее срока, указанного в п. 2.3. настоящего договора.

4.1.2. Оказать содействие Участнику долевого строительства в государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке. Наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации Договора, Застройщиком представляются:

1) разрешение на строительство;

2) проектная декларация;

3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений.

4.1.3. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, в течение 3-х рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений и опубликовать эти изменения в течении 10-ти дней со дня внесения этих изменений.

4.1.4. 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) многоквартирного 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.

4.1.5 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 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 данных условий настоящего Договора – условиям, предусмотренным в проектной документации, на основании которой ведется строительство многоквартирного дома.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

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 многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

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

4.1.10. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до передачи его Участнику долевого строительства.

4.1.11. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.1.12. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта.

**4.2. Участник долевого строительства обязуется:**

4.2.1. Своевременно, в сроки, определенные в **Графике платежей**, внести платежи на условиях настоящего Договора.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, но в любом случае не позднее срока установленного для приемки Объекта долевого строительства в вышеуказанном уведомлении Застройщика.

Датой получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче является дата, указанная в штампе, проставленном на конверте/уведомлении о вручении, почтовой организации, посредством которой Застройщик посылает уведомление Участнику долевого строительства. Если уведомление послано с использованием факса, датой получения будет дата на отчете об отправке, если курьерской службой – дата в уведомлении о вручении.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно (в течение трёх дней) заявить об этом в письменном виде Застройщику.

4.2.4. В сорока пятидневный срок при содействии Застройщика и за свой счет совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ после подписания передаточного акта.

4.2.5. В день подписания передаточного акта на Объект долевого строительства в соответствии с ст.44-48 Жилищного Кодекса РФ осуществить в форме заочного голосования выбор управляющей компании путём передачи Застройщику в письменной форме соответствующего решения. Датой окончания голосования, приёма решений Участников долевого строительства по вопросу выбора управляющей компании, считается день получения Застройщиком общего количества решений Участников долевого строительства, соответствующего более чем пятидесяти процентами голосов от общего числа голосов, при этом, количество голосов, которым обладает каждый собственник (Участник долевого строительства) Объекта долевого строительства на общем собрании собственников (Участников долевого строительства) помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

4.2.6. После регистрации права собственности на Объект долевого строительства заключить договор по обслуживанию и содержанию Объекта долевого строительства с управляющей компанией.

4.2.7. В случае умышленного неосновательного затягивания Участником долевого строительства процедуры передачи Объекта долевого строительства и(или) игнорирования сообщений Застройщика о готовности Объекта долевого строительства, в день подписания передаточного акта на Объект долевого строительства возместить Застройщику расходы, связанные с содержанием Объекта долевого строительства (Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы) за период с даты, указанной в сообщении Застройщика о готовности объекта, с учётом получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства, до момента подписания передаточного акта на Объект долевого строительства в объёме счетов, выставленных Застройщику эксплуатирующими организациями пропорционально общей площади Объекта долевого строительства полученной Участником долевого строительства по настоящему договору.

4.2.8. Производить изменения Объекта долевого строительства до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а также до получения Застройщиком разрешения на ввод объекта, Многоквартирного дома, в эксплуатацию в части: перепланировки (Переоборудования), отделки, изменения и усовершенствования в проектной планировки Объекта долевого строительства, лестничных клеток, общих коридоров (в части изменения разводки отопления, водо- и электроразводок, разводку канализации в Объекте долевого строительства, перепланировку помещений, установку электропотребителей, общей мощностью превышающей проектную) и другие изменения связанные с отступлением от проектной документации на Объект долевого строительства, только с согласия Застройщика, а также за счёт дополнительных денежных средств Участника долевого строительства. Любое такое изменение оформляется Сторонами дополнительным соглашением к настоящему договору.

4.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

4.4. В случае наступления событий, описанных в п. 13.9 настоящего Договора, в течении 14-ти дней с момента уведомления Участника долевого строительства предоставить Застройщику надлежаще оформленную доверенность.

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

**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, в частности архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирного дома в целом и Объекта долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

5.1.3.При уклонении участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения и либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с не проживанием участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

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

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

**5.2. Участник долевого строительства вправе:**

5.2.1. Обратиться в территориальное бюро 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 Сторонами передаточного акта.

5.2.3. Требовать от Застройщика передачи Объекта долевого строительства в срок, указанный в п. 2.3. Договора.

5.2.4. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Просрочка внесения платежа в счет оплаты цены Договора Участником долевого строительства более чем на два месяца либо нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев - является основанием для одностороннего расторжения Застройщиком Договора.

При этом Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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 сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

**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. 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.

7.3. 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.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

**8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту только после выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в полном объёме.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.При этом настоящим договором допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передачи Объекта долевого строительства.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, указанного в п. 2.3. Договора.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан, в случае отсутствия претензий к качеству Объекта долевого строительства,приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с недостатками, которые делают его непригодным для использования, Участник долевого строительства предоставляет в письменном виде Застройщику мотивированный отказ от подписания передаточного акта.

8.5.При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

 При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.6. При одностороннем подписании передаточного акта, в соответствии с п. 8.5. Договора, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства возмещения убытков, связанных с уклонением или отказом Участника долевого строительства от приема Объекта долевого строительства.

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

9.1.1.неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий срок передачи Объекта долевого строительства, предусмотренный настоящим Договором, на **2 (два) месяца.**

9.1.2. существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства.

В целях толкования настоящего пункта Стороны признают существенным изменением проектной документации и размера Объекта долевого строительства – увеличение или уменьшение площади/размера Объекта долевого строительства и/или многоквартирного дома более чем на 1/3 от прежней площади/размера.

9.1.3.в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

9.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства,в порядке предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

9.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

9.3.1. в случае, если в соответствии с Графиком платежей уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца;

9.3.2. в случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем на два месяца.

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

9.5. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, возврат внесённых Участником долевого строительства денежных средств, производится Застройщиком в течение 40 рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора.

**10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора или, в случае неуплаты полной цены Договора Участником долевого строительства, после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства

10.2. Договор или соглашение об уступке права требования вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

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

10.4. Согласно ст. 384 ГК РФ права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому участнику долевого строительства переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства (право залога), а также другие связанные с требованием права.

10.5. При Уступке права требования Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течении 5 (пяти) дней с момента состоявшейся уступки и предоставить один подлинный экземпляр зарегистрированного в Росреестре по РБ договора уступки для Застройщика.

10.6. В соответствии с п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.10.2007 N 120 - В случае, если предмет настоящего договора является делимым, Участник долевого строительства вправе уступить соответствующие права в определенной части.

**11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

11.1. Участник долевого строительства уведомлён о том, что согласно договора ипотеки № 32138 от 21.01.2014г., заключенного между Застройщиком и ОАО «Сбербанк России» в обеспечение обязательств Застройщика по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №30932 от 21.01.2014 г. (с учетом всех соглашений) с ОАО «Сбербанк России», является переданным в залог ОАО «Сбербанк России», земельный участок (кадастровый номер 02:55:010530:2), в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе жилое помещение (квартира), указанное в п. 1.3. Договора.

11.2. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору долевого участия в строительстве с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считается находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности.При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

11.3. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ

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

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

12.2.К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли: такие явления стихийного характера как землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.; такое установление температуры, силы ветра и уровня осадков в месте исполнения обязательств по Договору, которое препятствует нормальным условиям деятельности если эти события имеют чрезвычайный и непреодолимый характер; 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, подтверждённые виновной стороной: финансовый кризис в сфере строительства объектов недвижимости, кризис банковской системы предшествующие отказам в предоставлении Застройщику кредитов под строительство и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.К числу форс-мажорных обстоятельств по настоящему Договору относятся также судебные решения и нормативные акты, принятые законодательными и исполнительными органами управления на территории Российской Федерации после подписания настоящего Договора и препятствующими выполнению Сторонами своих обязательств по Договору.

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 5 (пяти) 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 в письменной форме.

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

**13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

13.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

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

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

13.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или почтой - заказным отправлением с уведомлением. При этом датой получения уведомления,извещения или иного документа каждой из Сторон, считается дата, указанная в штампе, проставленном на конверте/уведомлении о вручении, почтовой организации, посредством которой Стороны направляют уведомление, извещение или иной документ. Если документ отправлен с использованием средств факсимильной связи, датой получения будет считаться дата, указаннаяв отчете об отправке, если курьерской службой – дата в уведомлении о вручении.

13.6. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, сведений и документов, полученных ими друг от друга или ставших им известными при заключении и в ходе исполнения настоящего Договора, включая, текст настоящего Договора, приложений и дополнительных соглашений к нему.

13.7. Обо всех изменениях в платёжных, почтовых, паспортных и других реквизитах Стороны обязаны известить друг друга втрёхдневный срок.

13.8. Настоящий договор составлен в количестве идентичных экземпляров соответствующему количеству Сторон настоящего Договора, а также на государственную регистрацию в регистрирующий орган дополнительно предоставляется один экземпляр настоящего Договорадля Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ.

13.9. В случае появления обстоятельств, которые могут затруднить выполнение Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору Застройщик в праве действовать на основании доверенности в интересах Участника долевого строительства в органах государственной власти и управления, административных и иных органах, предприятий и учреждениях всех форм собственности, а также во всех судебных учреждениях судебной системы РФ со всеми правами, которые предоставлены законом истцу, ответчику, третьему лицу, а также полномочен совершать все необходимые действия для осуществления строительства (Создания) Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

**14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |
| **ООО СК «АМРИТА»**Юридический адрес: 450001, РБ, г.Уфа, ул.Златоустовская, д.20/3.ОГРН 1030204583386ИНН 0278090896КПП 027801001Банковские реквизиты:Р/сч 40702810506000000837К/сч 30101810300000000601в Башкирское отделение № 8598 г. УфаБИК 048073601, ОКПО 27305805Директор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_П.Г.Гриценко | Дата рождения :года рожденияПаспорт серия : № Выдан дата выдачиг. код подразделения Зарегистрированный по адресу :ИННКонтактный телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |

Приложения: 1. Копия поэтажного плана с выделением на нем объекта долевого строительства.

2. График платежей.