

**ДОГОВОР № ДУ-**  
**участия в долевом строительстве**

Республика Башкортостан с. Кармаскалы

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018г.

**Общество с ограниченной ответственностью "Строительно-монтажная компания Гарант" (ООО «СМК Гарант»)**, в лице директора **Калимуллина Фуата Ураловича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**гр. \_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Определения и понятия, сокращения**

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Действия Застройщика как организатора строительства основаны на юридическом поручении и осуществляются не за его счет. Застройщик как организатор строительства по настоящему договору несет затраты от своего имени, но за счет средств Участника долевого строительства.

1.3. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, приобретающее в рамках и на условиях настоящего договора право собственности на Квартиру и осуществляющее(ие) по настоящему договору доленое финансирование строительства Квартиры за счет собственных средств.

1.4. **Объект** долевого строительства – жилое помещение – квартира и доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и входящие в состав указанного многоквартирного жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства (далее – Квартира) в Многоквартирном жилом доме, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, с. Кармаскалы, ул. Худайбердина, д. 18/2, Литер 3. Указанный адрес Объекта является строительным и после ввода Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.5. **Многоквартирный жилой дом** – жилой дом (далее - Дом), который будет состоять из нескольких квартир и общего имущества собственников таких квартир, строящихся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Основные характеристики многоквартирного жилого дома:**

Многоквартирный жилой дом Литер 3, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, с. Кармаскалы, ул. Худайбердина, д. 18/2.

Состоит из одной секции в 3 этажа (в т.ч. жилых – 3). Общая площадь Объекта – 1284,28 кв.м.

Материал стен - керамзито-бетонные блоки с наружной отделкой стен по системе мокрый фасад с наружной теплоизоляцией.

Материал поэтажных перекрытий – железобетонные многопустотные плиты перекрытия толщиной 220 мм из тяжелого бетона класса В15.

Класс энергоэффективности – С (Повышенный)

Класс сейсмостойкости- категория II-III

1.6. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. Цена договора определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия и (или) балкон, цена договора определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами установленными федеральным органом исполнительной власти.

1.7. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке кадастровый номер **02:31:110215:531** из категории земель населенных пунктов, общей площадью 3332 кв.м., с разрешенным использованием: для строительства многоквартирных жилых домов, который принадлежит **ООО «СМК Гарант»** на праве

аренды на основании Договора аренды земельного участка, предоставленного по результатам аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка № 3 от 27.03.2017г., заключенного с Администрацией Муниципального района Кармаскалинский район Республики Башкортостан, именуемый в дальнейшем Договор аренды земельного участка, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан 06.04.2017 г. за № 02:31:110215:531-02/125/2017-2.

1.8. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Договора аренды земельного участка;
- Разрешения на строительство № 02-RU03531308-111-2018 от 07.03.2018г., выданного Администрацией муниципального района Кармаскалинский район Республики Башкортостан;
- Проектная декларация, которая размещена на официальном сайте Застройщика <http://www.gk-transstroy.ru>.

При необходимости вышеуказанная документация может уточняться, дополняться и/или продлеваться в ходе строительства Объекта, что не требует внесения соответствующих изменений в настоящий договор при условии отсутствия влияния этих уточнений и дополнений на объем прав и обязанностей сторон договора.

1.9. Участник долевого строительства заверяет, что на момент подписания настоящего Договора ознакомлен с вышеуказанными документами, в т.ч. с проектной декларацией на Многоквартирный жилой дом.

## 2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Квартиру в собственность Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Квартиру в собственность при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Заключением настоящего Договора Стороны соглашаются с тем, что Объектом долевого строительства является \_\_\_\_\_ **комнатная квартира** (далее – Квартира), со следующими характеристиками:

Секция – \_\_\_\_\_

Количество комнат – \_\_\_\_\_ (площадь комнаты 1 – \_\_\_\_\_ кв.м)

Номер квартиры – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Этаж – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Общая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м., в том числе жилая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м.

Вспомогательные помещения: кухня – \_\_\_\_\_ кв.м., внутриквартирный коридор – \_\_\_\_\_ кв.м., совмещенный сан. узел – \_\_\_\_\_ кв.м.

Наличие балкона, лоджии – имеется, площадью – \_\_\_\_\_ кв.м.

Общая приведенная площадь квартиры \_\_\_\_\_ кв.м. (включая площадь балконов и лоджий с понижающим коэффициентом).

Общая площадь Квартиры, согласно ЖК РФ, рассчитывается без учета площадей балконов и лоджий. Общая приведенная площадь Квартиры рассчитывается с учетом площадей лоджии с понижающим коэффициентом для лоджий – 0,5.

В соответствии с СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные (п. 3.10 прил. Б) лоджия не входит в перечень жилых и подсобных помещений квартиры, является холодным нежилым помещением.

Планировка квартиры и схема расположения на поэтажном плане приведена в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.3. Квартира передается Застройщиком Участнику долевого строительства с элементами чистовой отделки и оборудования. Перечень элементов чистовой отделки и оборудования указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.4. Застройщик имеет право внести в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

2.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, указанная в ст. 36 ЖК РФ, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиры.

2.6. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующем законодательством порядке.

2.7. Общее руководство по созданию Объекта возлагается на Застройщика.

2.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

### 3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Участник долевого строительства в пределах своего участия производит финансирование строительства своей Квартиры, а также мест общего пользования, относящихся к дому, пропорционально получаемой Участником долевого строительства общей приведенной площади Квартиры.

3.2. Цена договора составляет \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек), НДС не облагается, состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.3. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию и передачи Квартиры Участнику долевого строительства. При этом, стороны Договора определили, что денежные средства на оплату услуг Застройщика – это разница между денежными средствами, поступившими от Участника долевого строительства по настоящему Договору и денежными средствами, фактически истраченными Застройщиком на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

3.4. Стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры составляет \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек).

3.5. Оплата денежных средств осуществляется Участником долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) в течение 3 (трех) банковских дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, но не позднее получения Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

3.6. Цена настоящего договора может быть изменена в связи с изменением общей приведенной площади Квартиры. Изменение цены договора производится исходя из уточненной общей приведенной площади Квартиры согласно п.13.2 настоящего договора.

3.7. Оплата денежных средств осуществляется Участником долевого строительства путем внесения на расчетный счет Застройщика, либо с использованием иных форм расчетов в соответствии с действующим законодательством. При этом Участник долевого строительства самостоятельно несет дополнительные расходы, связанные с услугами кредитных учреждений по приему наличных денег по утвержденным кредитным учреждениям тарифам. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством. 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 два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.8. Проектом не предусмотрены объекты социальной инфраструктуры, по которым необходимо возмещение затрат и (или) уплата процентов по целевым кредитам на их строительство или реконструкцию за счет денежных средств, уплачиваемых Участниками долевого строительства.

### 4. Обязанности Застройщика

4.1. Получить в установленном порядке Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта. Обеспечить осуществление строительства Объекта, в том числе Квартиры, в соответствии с правилами застройки, проектно-сметной документацией и иной разрешительной документацией.

4.2. После получения Разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, причитающаяся Участнику долевого строительства Квартира, указанная в п. 2.2 настоящего договора, передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в собственность не позднее **30.06.2019** года с указанием характеристик, указанных в техническом документе на объект, составленном органом, осуществляющим техническую инвентаризацию.

4.3. Стороны договорились о возможности досрочной сдачи многоквартирного жилого дома и досрочной передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.4. Застройщик обязуется в срок, указанный в п. 4.2. настоящего договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору, включая обязанность по уплате Цены настоящего договора в полном объеме, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиру (встречное исполнение), для чего, не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства (п. 4.2. настоящего договора) направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении

строительства (создания) многоквартирного жилого дома в соответствии с настоящим договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия им Квартиры и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

4.5. Застройщик на момент начала процедуры регистрации прав собственности Участников долевого строительства, обеспечивает в установленный законом срок передачу в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

4.6. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик обязан не позднее, чем за два месяца до истечения указанного в п. 4.2. настоящего договора срока, направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением, подлежащим регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ.

4.7. Застройщик устанавливает гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства - 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.8. Застройщик устанавливает гарантийный срок на Квартиру – 5 (пять) лет со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Гарантийный срок на Квартиру не распространяется, в случае, если Участник долевого строительства после передачи ему Квартиры изменит ее назначение или произведет перепланировку без соблюдения необходимой процедуры, установленной в ЖК РФ и иных норм, устанавливающих специальные правила и нормы.

4.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а так же если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **5. Обязанности Участника долевого строительства**

5.1. Участник долевого строительства обязуется полностью и своевременно профинансировать строительство своей доли в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего договора.

5.2. Участник долевого строительства обязуется после ввода в эксплуатацию жилого дома принять по Акту приема-передачи Квартиру в срок, указанный в п. 7.3 настоящего договора.

5.3. Участник долевого строительства обязуется своевременно оплатить за излишне образовавшуюся общую приведенную площадь Квартиры по результатам технической инвентаризации, проведенной органами учета и технической инвентаризации объектов недвижимости, в соответствии с п.5.1, 13.2 настоящего договора.

5.4. После подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуется за свой счет зарегистрировать в установленном порядке свое право собственности на Квартиру, а также оплатить расходы по оплате услуг органов учета и технической инвентаризации объектов недвижимости в доли общей жилой площади, получаемой в рамках настоящего договора и государственную пошлину в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ за регистрацию права собственности.

5.5. Осуществлять за свой счет эксплуатацию и ремонт Квартиры после подписания Акта приема-передачи.

5.6. С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры расходы по оплате коммунальных услуг несет Участник долевого строительства. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры без уважительных причин и отсутствия каких либо претензий по качеству Квартиры, оплата за коммунальные услуги взимается по истечении срока уведомления, указанного в п. 7.3 договора.

5.7. Принять участие в выборе способа управления многоквартирным домом согласно ст. 161 Жилищного Кодекса РФ.

5.8. В случае аварий внутренних, тепло, энерго - и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам иных участников строительства) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

5.9. После передачи Квартиры по Акту приема-передачи строго следовать инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства. Участник долевого строительства несет ответственность за соблюдение инструкции по эксплуатации объекта, и в случае нарушения установленных в ней требований, Застройщик ответственности за причиненный ущерб такими действиями не несет.

5.10. Участник долевого строительства предупрежден и согласен:

- на последующие (до и после ввода Дома в эксплуатацию) межевания (размежевания) земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве аренды;
- на возможное установление границ и размеров земельного участка под законченным строительством Домом в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства до приемки Дома приемочной комиссией.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику:

- на проведение (в случае необходимости) дополнительных или сезонных работ на Объекте после подписания между сторонами Акта приема –передачи квартиры;
- на заключение Застройщиком договоров участия в долевом строительстве в соответствии с Законом 214-ФЗ и иных договоров на возведение зданий, сооружений иных видов имущества, строящихся на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве аренды;
- на использование земельного участка Застройщиком и третьими лицами в целях возведения зданий, сооружений иных видов имущества, строящихся на земельном участке. Земельный участок, находящийся в залоге у Участника долевого строительства по настоящему договору, может передаваться Застройщиком в залог в рамках Закона 214-ФЗ, Застройщик может производить замену залога;
- на размещение временно свободных денежных средств, внесенных по настоящему договору, на депозит кредитной организации (банка) в целях минимизации риска потери (обесценивания) соответствующих средств, при условии, что временное размещение свободных остатков целевых средств не приведет к сокращению масштабов деятельности Застройщика.
- на дополнение Застройщиком вида разрешенного использования земельного участка основными и вспомогательными видами разрешенного использования в соответствии с проектной документацией.

## **6. Права сторон**

6.1. Стороны имеют право требовать исполнения обязательств по настоящему договору.

6.2. Стороны имеют право изменить или дополнить условия настоящего договора, с оформлением дополнительного Соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего договора, и подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ.

6.3. Участник долевого строительства вправе до момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта уступить право участия в долевом строительстве, приобретенное по настоящему договору, третьему лицу только при условии выполнения в части уступаемого права п.3 настоящего договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка прав требования по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ.

6.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ и до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.4.1. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки права требования уведомляет Застройщика о состоявшейся уступке права требования по настоящему договору.

6.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема – передачи Квартиры или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами Акта приема – передачи Квартиры.

6.7. Участник долевого строительства имеет право получать информацию о ходе строительства Объекта.

6.8. В случае нарушения договорных сроков со стороны Застройщика, Участник долевого строительства вправе назначить ему новый срок, путем подписания дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего договора.

6.9. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Данный пункт применяется в случае, если Участник долевого строительства является физическим лицом.

- 6.10. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Данный пункт применяется в случае, если Участник долевого строительства является физическим лицом.
- 6.11. Застройщик вправе привлекать Подрядчиков для выполнения работ по строительству Объекта.
- 6.12. В случае несоблюдения Участником долевого строительства обязанности, предусмотренной п.5.1, Застройщик вправе не передавать Квартиру до полной оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры согласно п. 3.3, в том числе разницы в стоимости, образовавшейся в результате увеличения общей приведенной площади Квартиры по итогам технической инвентаризации, проведенной органами учета и технической инвентаризации объектов недвижимости (п. 13.2).
- 6.13. Стороны обязуются в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания договора зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

## **7. Порядок передачи Объекта долевого строительства**

- 7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, выполнения Участником долевого строительства обязанностей по настоящему договору, с оформлением Акта приема-передачи на Квартиры.
- 7.2. После подписания Акта приема-передачи Квартиры ответственность за ее сохранность и имущество передаваемых Квартир несет Участник долевого строительства.
- 7.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства направляет участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства. Уведомление направляется 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. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства многоквартирного жилого дома обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.
- 7.4. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до устранения застройщиком недостатков, выявленных в процессе осмотра квартиры. Все замечания фиксируются в акте технического осмотра квартиры.
- 7.5. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 7.4. настоящего договора) 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 (за исключением случая досрочной передачи 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 применяются только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства уведомления о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.
- Помимо этого, возникшее ненадлежащее исполнение договорных обязательств со стороны Участника долевого строительства, указанное в настоящем пункте, подлежит регулированию общими нормами ГК РФ об ответственности за нарушение обязательства (гл.25 ГК РФ) и ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 7.6. Все обязательства сторон по настоящему договору считаются исполненными надлежащим образом в полном объеме с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства. Уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и /или подписания Акта приема-передачи Квартиры освобождает Застройщика от уплаты неустойки (пени) за неисполнение им настоящего договора в части передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

7.7. При передаче Квартиры Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – инструкция по эксплуатации), которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи, согласно ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

7.8. По завершению строительства и оформления Квартиры в собственность Участника долевого строительства вопросы управления общей долевой собственностью решаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.9. В случае уклонения либо отказа Участника долевого строительства от принятия Квартиры в сроки, установленные настоящим Договором, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы на коммунальные платежи, возникшие в результате ненадлежащего исполнения обязательств по приемке объекта Участником долевого строительства за весь период просрочки.

## **8. Ответственность сторон**

8.1. Стороны по настоящему договору несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае просрочки исполнения обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства, предусмотренного п. 4.2 настоящего договора, Застройщик обязуется уплатить Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства от цены договора, за каждый день просрочки исполнения обязательства. Если Участником долевого строительства является физическое лицо, неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.3. В случае просрочки внесения Участником долевого строительства суммы оплаты цены договора или его части, установленные п. 3.5 настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется выплатить Застройщику пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства от цены договора, за каждый день просрочки исполнения обязательства

## **9. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения**

9.1. Настоящий договор подписывается сторонами, подлежит государственной регистрации, и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

9.3. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством.

9.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора и подлежат регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ.

9.5. Стороны договорились, что изменение цен на рынке недвижимости не является основанием для одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора.

9.6. При расторжении Договора по соглашению Сторон, заключенному на основании заявления Участника долевого строительства, Застройщик возвращает сумму внесенных Участником долевого строительства без индексации и начисления каких-либо процентов, связанных с расторжением Договора, путем ее перечисления на лицевой счет Участника долевого строительства, указанный им в письменном виде.

## **10. Форс-мажор**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение условий по настоящему договору. Под обстоятельствами непреодолимой силы каждая из сторон договора понимает военные действия или угрозу войны, восстание или гражданский мятеж, повреждение телекоммуникационных сетей или отсутствие энергоснабжения, случившихся не по вине какой-либо из сторон; принятие органами исполнительной/законодательной власти РФ/РБ нормативных актов, влекущих невозможность выполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору; прекращение или задержка в проведении работ по причине пожара, обрушения, обвала или подобного несчастного случая, забастовки, локаута, бойкота или блокады и т.п. В этом случае срок исполнения обязательств будет продлен на время указанных обстоятельств.

10.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои договорные обязательства, незамедлительно, но не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления и прекращения обстоятельств непреодолимой силы информирует другую сторону в письменном виде о начале действия указанных обстоятельств.

10.3. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает стороны прав на любое указанное обстоятельство, как на основании, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.

### **11. Разрешение споров**

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

11.2. Все споры и разногласия по настоящему договору, если они не разрешены путем переговоров, подлежат рассмотрению в судебном порядке согласно действующему законодательству. При этом под переговорами понимаются как устные переговоры, проводимые сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Срок ответа на претензию составляет 30 календарных дней с момента поступления претензии.

### **12. Способ обеспечения исполнения обязательств**

12.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге земельный участок, указанный в разделе 1 Договора, и строящийся на этом земельном участке Объект.

12.2. В качестве способа обеспечения обязательств по Договору Застройщик производит обязательные отчисления (взнос) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" в размере 1,2 % от цены настоящего Договора, указанной в п. 3.2. Договора.

### **13. Заключительные положения**

13.1. Величина общей приведенной площади Квартиры отражена в настоящем договоре в соответствии с данными, указанными в проектной документации, и в связи с этим носит ориентировочный характер и может подлежать корректировке после проведения первичной паспортизации многоквартирного жилого дома предприятиями инвентаризации. Стороны настоящего договора допускают также, что фактическая площадь отдельных комнат, кухни и других вспомогательных помещений может быть изменена в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ, в том числе за счёт изменения конфигурации и размеров воздуховодов, расположения стояков водоснабжения и канализации, подобные уточнения не являются изменением проектной документации.

13.2. В случае уменьшения/увеличения общей приведенной площади Квартиры по результатам обмеров органами учета и технической инвентаризации объектов недвижимости более чем на 0,5 кв.м. от общей приведенной площади, указанной в п. 2.2. настоящего договора, стороны обязуются изменить цену договора (вернуть/внести) денежные средства на разницу в стоимости площадей, исходя из стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 3.4. Договора.

13.3. Участник долевого строительства не вправе вносить какие-либо изменения и усовершенствования в проектную планировку квартиры, лестничных клеток, общих коридоров (в частности изменения разводки отопления, водо- и электро- разводок, квартирную разводку канализации, перепланировку помещений, установку электропотребителей, общей мощностью превышающую проектную), не вправе на балконе, лоджии, террасе демонтировать пожарные лестницы и закладывать/заваривать пожарные люки, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания Акта приема -передачи.

13.4. Стороны обязуются не разглашать полученную друг от друга информацию, связанную с исполнением настоящего договора, которая может быть признана конфиденциальной и разглашение которой может привести к невозможности выполнения обязательств по договору другой стороной.

13.5. В случае перемены адресов и телефонов стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить друг друга в письменной форме.

13.6. Стороны определили, что надлежащим уведомлением сторон настоящего договора является почтовое отправление (заказное с уведомлением) направленное по адресу, указанному в договоре, вручением – отправление стороне.

13.7. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства и один экземпляр для представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ.

13.8. Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения №1 и № 2.

### **15. Адреса, реквизиты и подписи сторон**



**«Застройщик»  
ООО «СМК Гарант»**

450015, Республика Башкортостан,  
г. Уфа, ул. Малая Силикатная, д. 27/4  
ИНН 0278927045  
КПП 027801001  
ОГРН 1170280008898  
р/с 40702810200830001107  
в ФИЛИАЛЕ ПАО "БАНК УРАЛСИБ" В Г.УФА  
БИК 048073770  
к/с 30101810600000000770  
тел./факс (347) 286-54-09  
e-mail: [smk-garant-ufa@yandex.ru](mailto:smk-garant-ufa@yandex.ru)

Директор

\_\_\_\_\_/ Ф.У. Калимуллин

**«Участник долевого строительства»**

\_\_\_\_\_/

**Перечень элементов чистовой отделки и оборудования  
в многоквартирном жилом доме Литер 3, расположенном по адресу: Республика Башкортостан,  
Кармаскалинский район, с. Кармаскалы, ул. Худайбердина, д. 18/2 (строительный адрес)**

1. Планировка квартиры – имеется.
2. поэтажная планировка квартир – имеется.
3. Материал стен:
  - а) наружный слой – теплоизоляция с наружной отделкой стен по системе мокрый фасад;
  - б) средний слой – стеновые бетонные блоки (390 мм); Керамзито-бетонные блоки (390 мм).
  - в) внутренний слой – цементно-песчанная штукатурка.
  - г) внутренние стены – стеновые бетонные блоки (190, 390 мм); Газобетонные блоки (100, 300 мм); Кирпич керамический (120 мм).
4. Конструкция кровли - деревянная двухскатная кровля с покрытием из профилированного стального листа;
5. Наличие лифтов - отсутствует;
6. Внутриквартирная телефонизация - не выполняется (точки доступа на этаже);
7. Телевизионный кабель в квартирах – не прокладывается (точки доступа на этаже);
8. Наличие мусоропровода - отсутствует;
9. Наличие домофона - отсутствует;
10. Охранно-пожарная сигнализация - в соответствии с проектной документацией;

№№	Классификация помещения	Вид элементов отделки и оборудования
<b>1. ПОТОЛКИ</b>		
1	Прихожие, внутриквартирные коридоры, холлы	Натяжные потолки
2	Жилые комнаты	Натяжные потолки
3	Кухня	Натяжные потолки
4	Санузел	Водоэмульсионная окраска
<b>2. СТЕНЫ</b>		
1	Прихожие внутриквартирные коридоры, кладовые, холлы	Оклейка обоями
2	Жилые комнаты	Оклейка обоями
3	Кухня	Оклейка обоями
4	Санузел, ванная комната	Водоэмульсионная окраска
<b>3. ПОЛЫ</b>		
1	Прихожие внутриквартирные коридоры, кладовые, холлы	Линолеум
2	Жилые комнаты	Линолеум
3	Кухня	Линолеум
4	Санузел, ванная комната	Напольная керамическая плитка
<b>4. САНТЕХНИЧЕСКИЕ ПРИБОРЫ</b>		
1	Кухня	Мойка со смесителем
2	Ванная комната	Ванна и раковина со смесителем
3	Туалет	Унитаз со смывным бачком
4	Счетчики расхода горячей и холодной воды	Имеются на холодную воду
<b>5. ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ ПРИБОРЫ</b>		
1	Кухня	Плита газовая
2	Во всех помещениях	Розетки, выключатели, клеммные разъемы
3	Электроразводка	Скрытая в штрабах
4	Счетчик электрической энергии	Имеется
<b>6. СТОЛЯРНЫЕ ИЗДЕЛИЯ</b>		
1	Окна	Пластиковые (ПВХ), 2-камерный стеклопакет
2	Подоконные доски	Пластиковые (ПВХ)
3	Входная дверь подъездная/квартирная	Металлическая
4	Межкомнатные двери	Деревянные
5	Остекление лоджий	не предусмотрена проектом

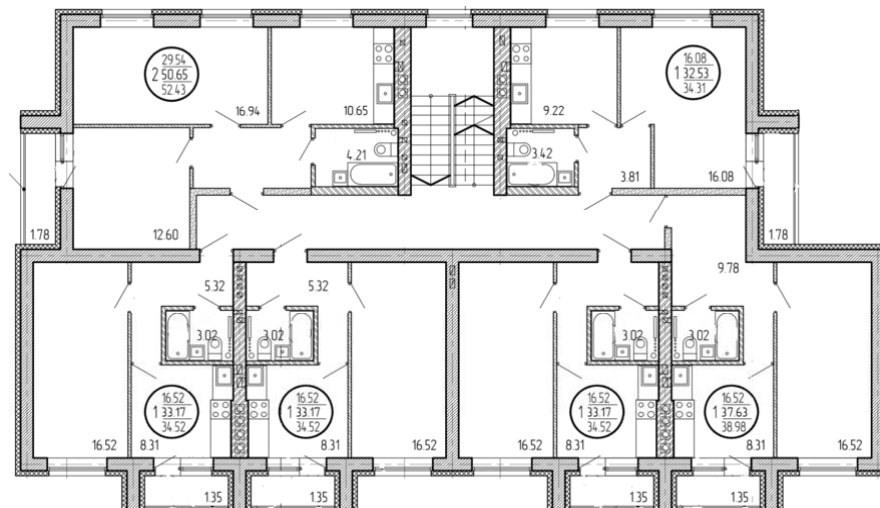
«Застройщик» ООО «СМК Гарант»

«Участник долевого строительства»

Директор \_\_\_\_\_ / Ф.У. Калимуллин/

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Планировка квартиры № \_\_\_\_\_ и схема расположения на поэтажном плане в многоквартирном жилом доме Литер 3, расположенном по адресу: Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, с. Кармаскалы, ул. Худайбердина, д. 18/2 (строительный адрес)



«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

ООО «СМК Гарант»

Директор

\_\_\_\_\_ / Ф.У. Калимуллин

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_