**Договор № -БГС/20\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

|  |  |
| --- | --- |
| Городской округ город УфаРеспублики Башкортостан | « » 2018 г. |

**Общество с ограниченной ответственностью трест «Башгражданстрой»** (сокращенное наименование – **ООО трест «БГС»**),именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице генерального директора ФИО, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Гр. Российской Федерации **ФИО**, 00.00.19\_\_ года рождения, паспорт серии № выдан , код подразделения 0, зарегистрированный по адресу:,

 именуемый в дальнейшем **«Дольщик»,** с другой стороны,

а вместе либо по отдельности в тексте настоящего Договора именуемые «Стороны», либо «Сторона» соответственно, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменения в некоторые законодательные акты РФ», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

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

* + 1. **Дом** – многоквартирный многоэтажный жилой дом (секции А,Б,В,Г,Д,Е,Ж) с реконструкцией медицинского центра новых технологий по ул. Союзной, д. 37, корп. 1 в северо-западной части жилого района «Затон» Ленинского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан, строительство которого Застройщик ведет на земельном участке с кадастровым номером 02:55:051401:3259, предоставленного Застройщику в собственность за плату в соответствии с постановлением Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан № 1389 от 08.04.2015 г. и договора № 237 от 07.05.2015 г. Градостроительный план земельного участка № RU 03308000-15-800 от 19.06.2015г. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок от 23.06.2015г., запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество № 02-04/101-04/201/045/2015-1917/1 от 21 мая 2015 года.

Основные характеристики Дома:

- вид: многоквартирный;

- назначение: жилой;

- этажность: переменная 17,19;

- общая площадь Дома: 54 134,57 кв. м;

- материал наружных стен: кирпич, с утеплением;

- материал поэтажных перекрытий: сборные многопустотные железобетонные плиты;

- класс энергоэффективности: С (нормальный);

- класс сейсмостойкости: район строительства не относится к сейсмоопасным;

1.1.2. **Квартира** – объект долевого строительства - жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства (далее – Дольщик) в *\_\_* *собственность* после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав указанного Дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика.

Основные характеристики Квартиры:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ квартиры****(строит.)** | **Общая проектная площадь,** **кв. м.** |  **Общая проектная площадь жилого помещения,****кв. м.** | **Количество и площадь комнат** | **Этаж** | **Подъезд** | **Секция** |
| **Кол-во** | **Жилая проектная площадь,****кв. м.** |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

- назначение Квартиры: жилое помещение;

- количество помещений вспомогательного использования: ;

- площадь помещений вспомогательного использования: кв. м.;

- количество лоджий: 1;

- площадь лоджий: кв. м. (с понижающим коэффициентом 0,5 – кв. м.);

- количество балконов: отсутствуют;

- площадь балконов: 0 кв. м.

 Общая проектная площадь Квартиры состоит из суммы площади жилых комнат, площади помещений вспомогательного использования, а также площади лоджий и/или балконов, включаемой в общую площадь с приведенными коэффициентами. Расположение Квартиры указано на фрагменте поэтажного плана строящегося Дома согласно проектной документации на него, который прилагается к настоящему договору (Приложение № 1) и является неотъемлемой его частью.

 Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры составляет **000,00 ( )****рублей 00 копеек**, является фиксированной и изменению не подлежит.

 Общая проектная площадь подлежит уточнению после изготовления предприятием по технической инвентаризации, учету и оценке объектов недвижимости технического паспорта на Дом.

1.1.3. **Застройщик** - общество с ограниченной ответственностью трест «Башгражданстрой», осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу.

1.1.4. **Дольщик** – физическое(ие) лицо(а), осуществляющее(ие) по настоящему договору долевое финансирование строительства Квартиры за счет собственных и кредитных средств Банка.

1.1.5. **Заемщик/Созаемщики** – физическое(ие) лицо(а), заключивший(е) с Банком Кредитный договор с целью долевого участия в строительстве Квартиры.

1.1.6. **Кредитор, Банк** – Банк, осуществляющий выдачу кредита на приобретение Дольщиком Квартиры.

1.1.7. **Цена Договора**- размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Квартиры, определяется как произведение размера общей проектной площади Квартиры на стоимость 1 кв. м. общей проектной площади Квартиры. Окончательная стоимость Квартиры определяется с учетом положений п.3.4, 3.5 настоящего Договора.

**2. Правовые основания к заключению Договора**

2.1. При заключении Договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;

- Федеральным законом 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»;

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

2.3. Застройщик гарантирует, что:

- проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы;

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

- исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Дольщику обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика путем заключения Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве в пользу Дольщика.

2.4. В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Закона № 214-ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право собственности земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора и предоставленного для строительства (создания) Дома, в составе которого будут находиться Квартиры, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Дом (далее – Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Дом, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Дома принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

**3. Предмет Договора**

3.1. 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 его в эксплуатацию передать Квартиру Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную в настоящем Договоре цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Дольщик уплачивает обусловленную в настоящем Договоре цену за счет собственных и кредитных денежных средств, предоставляемых согласно Кредитному договору **№** от **« » 20 года** (именуемый в дальнейшем Кредитный договор), заключенному в городе *Уфа* Республики Башкортостан между **ФИО** (именуемые в дальнейшем по Кредитному договору – Созаемщики) и Банк.

3.3. Цена договора в размере стоимости Квартиры, указанной в п.1.1.2 Договора, составляет **00** **( )** **рублей 00 копеек**.

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

3.4. В случае передачи Застройщиком квартиры, указанной в п. 1.1.2 настоящего договора, с увеличением ее общей площади относительно проектной по результатам обмера в ходе проведения технической инвентаризации и оформления технического паспорта Дома, Дольщик обязан профинансировать стоимость увеличения площади по стоимости 1 кв.м., указанной в п. 1.1.2 настоящего договора. Доплата за увеличение фактической площади квартиры (п. 1.1.2.) производится Дольщиком в течение 10 (десяти) банковских дней с момента его уведомления Застройщиком.

3.5. В случае передачи Застройщиком квартиры, указанной в п.1.1.2 настоящего договора, с уменьшением ее общей площади относительно проектной по результатам обмера в ходе проведения технической инвентаризации и оформления технического паспорта Дома, Застройщик обязан возвратить Дольщику стоимость уменьшения площади по стоимости 1 кв.м., указанной в п. 1.1.2 настоящего договора. Возврат денежных средств Дольщику за уменьшение фактической площади квартиры (п.1.1.2.) производится Застройщиком в течение 10 (десяти) банковских дней с момента обращения Дольщика и получения Застройщиком банковских реквизитов Дольщика.

**4. Кредитный источник долевого участия (финансирования) строительства Квартиры**

4.1. Уплата цены Договора производится Дольщиком за счет собственных и кредитных средств, предоставляемых Банком согласно Кредитному договору, заключенному в *городе Уфа* между Заемщиком и Банком.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Дольщику (именуемому по Кредитному договору – Заемщик) в размере **000 ( ) рублей 00 копеек** для целей приобретения в *совместную* *собственность Дольщику,* путем долевого участия в строительстве Квартиры, указанной в п.1.1.2 настоящего Договора со сроком возврата кредита **0** месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита.

4.2. За пользование кредитом Созаемщики уплачивают Банку проценты из расчета годовой процентной ставки в размере:

 - 0 **(0)** процентов годовых;

 - 0 **(0)** процентов годовых – после предоставления Созаемщиками Банку надлежаще оформленных документов, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки Квартиры, указанной в п.1.1.2 настоящего Договора, в пользу Банка, страхового полиса/договора страхования и трехстороннего соглашения между страховой компанией, Банком и Созаемщиками о порядке работы со страховым возмещением, составленной при участии КРЕДИТОРА надлежащим образом оформленной закладной, экспертного заключения об оценочной стоимости кредитуемого объекта недвижимости, а также заявления о снижении процентной ставки за пользование кредитом. Процентная ставка за пользование кредитом устанавливается в размере 0 **(0)** процентов годовых с даты, указанной Банком в уведомлении о принятии положительного решения по заявлению Созаемщиков.

4.3. Все имущественные права (требования) по настоящем Договору с учетом всех приложений и дополнений, которые заключены и могут быть заключены в будущем, состоящих в праве Дольщика требовать от Застройщика в предусмотренный настоящим Договором срок строительства Дома, определенного в п. 1.1.1 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передачи в  *собственность Дольщику,* на основании акта приема-передачи Квартиры, определенной в п.1.1.2 настоящего договора и Приложении № 1 к нему, в целях обеспечения исполнения Дольщиком своих обязательств перед Банком по Кредитному договору в соответствии со ст.ст.5, 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» будут считаться находящимися в залоге (ипотеке) у Банка в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента оформления права собственности Дольщиком на Квартиру.

В соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» квартира, приобретаемая по настоящему договору с использованием кредитных средств банка, считается находящейся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом Дольщик является Залогодателем, а Залогодержателем по данному залогу является Банк, как организация, предоставивший кредит на долевое участие в строительстве Квартиры, указанной в п. 1.1.2. настоящего Договора.

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

4.5. Обязательства Дольщика в части ипотеки Квартиры в силу закона действуют до даты полного исполнения им обеспеченных ипотекой в силу закона денежных обязательств. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства ипотека в силу закона на Квартиру сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Созаемщиками своих обязательств, возникших из Кредитного договора.

**5. Порядок расчетов между Сторонами**

5.1. Уплата цены по Договору производится Дольщиком в следующем порядке:

5.1.1. Сумма в размере**00 (0) рублей 00 копеек** (первая часть платежа) оплачивается Дольщиком за счет собственных средств в течение 2 (двух) рабочих дней с даты регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в безналичном порядке путем перечисления на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре. При осуществлении платежей по Договору Дольщиком указывается следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве

5.1.2. Сумма в размере **00 (0) рублей 00 копеек** (вторая часть платежа) оплачивается Дольщиком за счет предоставляемых Банком кредитных средств по Кредитному договору, при условии предоставления Кредитору подлинного платежного документа, подтверждающего факт оплаты Дольщиком первой части платежа, указанной в п. 5.1.1 Договора. Кредит предоставляется путем зачисления денежных средств на счет Дольщика **№ 0000,** открытый в Банке, в течение 3 (трех) рабочих дней после предоставления в Банк Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним[[1]](#footnote-2), а также выполнения Дольщиком (Созаемщиками) иных условий предусмотренных Кредитным договором.

5.1.3. Зачисленные на счет Дольщика кредитные денежные средства в размере **00 (0)рублей 00 копеек** перечисляются Дольщиком в счет оплаты по настоящему Договору в течение 2 (двух) рабочих дней с момента зачисления Банком денежных средств на счет Дольщика на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, но не позднее 15 рабочих дней с даты заключения настоящего Договора.

5.1.4. Датой уплаты Дольщиком цены Договора будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре.

5.2. Окончательный расчет за Квартиру, указанную в п.1.1.2 настоящего Договора, производится сторонами в соответствии с пп.3.4 и 3.5 настоящего Договора.

**6. Права и обязанности Сторон**

**6.1. Застройщик обязуется:**

6.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению - на строительство Дома.

6.1.2. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией, выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

6.1.3. В срок не позднее 00.00**.2018 г**. передать Дольщику квартиру, указанную в п. 1.1.2 настоящего договора, в собственность по акту приема-передачи.

Акт приема-передачи квартиры подписывается Застройщиком и Дольщиком.

В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Дольщика Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков и срок их устранения Застройщиком, который не может превышать 15 (пятнадцать) рабочих дней. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Дольщику Квартиру с составлением акта приема-передачи.

6.1.4. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней после получения в установленном порядке надлежаще оформленного разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также сформировать в указанном органе пакет документов для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

Регистрация права собственности производится за счет средств Дольщика.

Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации этого права.

6.1.5. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по акту Дольщику.

6.1.6. Сообщать Дольщику по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома.

6.1.7. Предоставлять Дольщику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

6.1.8. В случае, если передача Квартиры не может быть осуществлена в срок, указанный в пункте 6.1.3 настоящего Договора, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить в адрес Дольщика соответствующую информацию и предложение об изменении договора, а также направить в адрес Банка сообщение в письменной форме. Изменение указанного срока осуществляется в порядке, установленном ст. 452 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.1.9. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям:

- при условии оплаты Дольщиком второй части денежного взноса, указанного в п. 5.1.2 настоящего Договора, за счет средств, предоставленных Банком по Кредитному договору, Дольщик поручает[[2]](#footnote-3) Застройщику в своих интересах и интересах Банка в первую очередь перечислить в срок не позднее 10 (Десяти) банковских дней с даты расторжения настоящего Договора денежные средства, перечисленные на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, в сумме второй части денежного взноса, на счет **Банка.;**

- денежные средства, перечисленные на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, в уплату первой части денежного взноса, указанной в п. 5.1.1 настоящего Договора, Дольщик поручает Застройщику в своих интересах перечислить на счет Дольщика

6.1.10. В случае расторжения настоящего договора и отсутствия финансирования со стороны Дольщика, Дольщик обязан возместить фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе расходы, связанные со страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору.

6.1.11. Заключить договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору.

6.1.12. Ознакомить Дольщика с правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору.

**6.2. Застройщик имеет право:**

6.2.1. Передать свои права и обязанности по Договору третьим лицам только с письменного согласия Дольщика и Банка.

6.2.2. Совершать все необходимые для осуществления строительства Дома сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

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

6.2.4. Досрочно исполнить свои обязательства по Договору.

**6.3. Дольщик обязуется:**

6.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства Квартиры в размерах и порядке, установленных п.п. 5.1, 5.2 настоящего Договора.

6.3.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры или иной срок, указанный в уведомлении Застройщика, принять Квартиру по Акту приема-передачи или, в случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, предоставить Застройщику в письменном виде замечания. После устранения выявленных Дольщиком недостатков принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления от Застройщика или иной срок, указанный в уведомлении Застройщика об устранении недоделок (недостатков).

6.3.3. Совершить все необходимые действия для регистрации настоящего Договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, права собственности на Квартиру с обременением в пользу Банка.

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

6.3.5. Предоставить Банку зарегистрированный в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Договор в количестве одного подлинного экземпляра.

6.3.6. До получения Квартиры по акту приема-передачи не вносить какие-либо изменения и усовершенствования в проектную планировку квартиры, лестничных клеток, общих коридоров (в части изменения разводки отопления, водо- и электроразводок, квартирной разводки канализации, перепланировки помещений, установки электропотребителей общей мощностью, превышающей проектную). Переустройство и перепланировка Квартиры, влекущие ее конструктивное изменение и влияющее на изменение ее стоимости в случае реализации, после получения по акту приема-передачи производятся только по письменному согласованию с Застройщиком в соответствии с порядком, определенным Постановлением Главы администрации г. Уфы № 3796 от 14.09.1998 года. При этом все расходы, связанные с согласованием и изменением проектной документации, в сумму настоящего договора не входят. Дольщик несет их самостоятельно. При нарушении требований данного пункта Дольщик несет ответственность в соответствии с действующим жилищным законодательством.

6.3.7. Не уступать права требования по настоящему договору третьим лицам без письменного согласия Застройщика. Согласование уступки производится Застройщиком Дольщику, осуществляющему финансирование по настоящему договору. При осуществлении уступки прав требования Дольщик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня регистрации договора уступки прав требования в Управлении Росреестра по Республике Башкортостан предоставить Застройщику подлинный экземпляр зарегистрированного договора.

6.3.8. В случае изменений места фактического жительства, регистрации либо контактных телефонов и адресов в пятидневный срок сообщать об этом Застройщику в письменном виде с указанием новых реквизитов.

6.3.9. После подписания Акта приема-передачи квартиры в течение 10 (десяти) рабочих дней осуществить все необходимые действия, связанные с открытием лицевого счета в управляющей организации, заключению договоров с ресурсоснабжающими организациями, так как бремя содержания квартиры после подписания Акта приема-передачи квартиры несет Дольщик.

6.3.10. Самостоятельно и за свой счет осуществлять получение технического и кадастрового паспортов на квартиру, иных документов от третьих лиц, необходимых для осуществления действий по государственной регистрации права собственности на квартиру.

**6.4. Дольщик вправе:**

6.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

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

6.4.3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства (Квартиры) или не устранения выявленных недостатков в разумный срок, в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, перечисленных Застройщику, в соответствии с разделом 5 Договора и уплаты процентов за пользование указанными денежными средствами в соответствии с действующим законодательством. При этом Застройщик обязан известить Банк и направить денежные средства, подлежащие возврату Дольщику, в порядке предусмотренном п.6.1.9 Договора.

6.4.4. До ввода объекта в эксплуатацию, при условии полной оплаты и с учетом п. 6.3.7 уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу.

**7. Гарантия качества Квартиры**

7.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику по Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет с момента подписания Акта приемки-передачи Квартиры. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в месячный срок с момента уведомления его Дольщиком об этих недостатках. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику Квартиры, составляет 3 (три) года.

**8. Прием-передача Квартиры**

8.1. Квартира, указанная в п. 1.1.2 настоящего договора, передается Застройщиком Дольщику по Акту приема-передачи, который оформляется в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два экземпляра — Дольщику, один из которых Дольщик передает в Управление Росреестра по Республике Башкортостан для регистрации права собственности Дольщика на квартиру, 1 экземпляр — Застройщику.

8.2. Застройщик в соответствии с частью 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства Дома и о готовности к передаче Квартиры Дольщику, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия квартиры и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных частью 6 ст. 8 Закон № 214-ФЗ.

В сообщении также указываются дата, время и место подписания Акта приема-передачи квартиры. Применительно к условиям настоящего договора днем получения уведомления является день передачи уведомления Дольщику лично либо его законному представителю. Днем получения уведомления также является десятый по счету день со дня отправки уведомления заказным письмом.

8.3. При уклонении Дольщика от принятия квартиры в день, указанный в сообщении, переданном (направленном) ему в соответствии с п. 8.2 настоящего договора, или при отказе Дольщика от принятия квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного в сообщении для передачи квартиры Дольщику, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом договора одностороннего Акт приема-передачи. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения в соответствии с п. 8.2 настоящего договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

8.4. Мотивированный отказ Дольщика от подписания Акта приема-передачи квартиры рассматривается Застройщиком и представителем подрядной организации. По результатам рассмотрения мотивированного отказа Дольщика составляется акт о наличии и обоснованности претензий (причин), указанных в отказе Дольщика, устанавливаются сроки устранения обоснованных претензий (причин) Дольщика. Копия акта предоставляется Дольщику. После устранения недостатков и недоделок процедура приема-передачи квартиры осуществляется в порядке, установленном пунктами 6.3.2, 8.1, 8.3 настоящего договора.

8.5. Бремя содержания квартиры, обязанность по осуществлению коммунальных платежей, риски случайной гибели и порчи квартиры, возможного нанесения ущерба третьим лицам, а также общего имущества в Доме переходят к Дольщику с момента подписания акта приема-передачи квартиры в соответствии с п.п. 8.1-8.4 настоящего договора.

8.6. Дольщик самостоятельно и за свой счет осуществляет получение документов от третьих лиц, необходимых для осуществления действий по государственной регистрации права собственности на Квартиру.

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

**9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение**

9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним

9.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

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

9.3. В случае неисполнения Дольщиком обязательств по настоящему договору Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

- если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения Дольщиком платежа составит более чем два месяца;

- если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения Дольщиком платежа составит более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения Дольщиком платежа составит более чем два месяца.

При намерении, основанном на требованиях закона и настоящего договора, отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке Застройщик обязан не менее чем за семь рабочих дней уведомить об этом Дольщика.

9.4. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством. При намерении, основанном на требованиях закона, отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке Дольщик обязан не менее чем за 7 (семь) рабочих дней уведомить об этом Застройщика и Банк.

9.5. Возврат денежных средств вследствие расторжения Договора согласно п.9.3 Договора осуществляется в порядке и сроки, установленные законодательством Федеральным законом 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» с учетом положений п. 6.1.9 Договора.

9.6. Расторжение Договора по указанным выше основаниям не влечет за собой прекращение договоров на долевое участие в строительстве Дома с иными участниками долевого строительства.

9.7. В случае, если Дом и/или Квартира построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

**10. Ответственность Сторон**

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

10.2. При нарушении Дольщиком сроков внесения денежных средств, предусмотренных Договором, Застройщик вправе взыскать с Дольщика неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. При нарушении Застройщиком срока передачи готового объекта долевого строительства, Дольщик вправе взыскать с Застройщика неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы уплаченных Дольщиком денежных средств за каждый день просрочки.

**11. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К таким событиям относятся стихийные бедствия природного и социально-экономического характера: наводнение, землетрясение, пожар, военные действия, взрыв, восстание, спад производства в стране и/или в регионе, существенно (негативно) влияющие на деятельность организаций строительного комплекса, иные события, не подлежащие контролю Сторон. Срок исполнения обязательств при этом отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства непреодолимой силы. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

**12. Заключительные положения**

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

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 рабочих дней.

12.3. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, нарочно или заказным отправлением по адресу Стороны, указанному в разделе 13 Договора, либо в случае изменения почтового адреса, по адресу, представленному в соответствии с п.п. 12.2 Договора.

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

12.5 Изменения в настоящий договор, связанные с ценой договора и характеристиками квартиры, расторжением и возвратом денежных средств по договору, вносятся с письменного согласия Банка.

12.6. Подписав настоящий договор, Дольщик выражает свое безусловное согласие на предоставление Застройщиком переданной Дольщиком в рамках настоящего договора информации третьим лицам в целях исполнения настоящего договора, а также на обработку Застройщиком персональных данных Дольщика, указанных в настоящем договоре и в иных документах, полученных для целей заключения и исполнения настоящего договора, в том числе в целях:

- направления уведомлений и требований Застройщика (в том числе с использованием электронных видов связи: смс-сообщения, сообщения на адрес электронной почты и иное);

- контроля за своевременным исполнением обязательств Дольщика;

- реализации функций по сбору, хранению и обновлению сведений, подлежащих предоставлению Дольщиком Застройщику.

Данное положение также распространяется на информацию, передаваемую Застройщиком третьим лицам в целях реализации настоящего Договора.

12.7. Отправка Застройщиком корреспонденции (в том числе судебной) будет осуществляться по адресу Дольщика, указанному в преамбуле настоящего договора и в документах, представленных Дольщиком при заключении и исполнении настоящего договора. Указанный адрес может быть изменен Дольщиком путем письменного уведомления Застройщика.

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

12.9. 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.

12.10. В случае не достижения в течение одного месяца согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, установленных законодательством Российской Федерации.

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

12.12. Настоящий Договор составлен на 11 (Одиннадцати) страницах в 4 (четырех) экземплярах: 2 экземпляра для Дольщика, один экземпляр для Застройщика и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложения:

- Приложение № 1 Копия поэтажного плана с выделением на нем Квартиры.

**13. Адреса и реквизиты Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Общество с ограниченной ответственностью трест «Башгражданстрой»**Юр.адрес: 450027, г. Уфа, ул. Индустриальное шоссе, д. 4ИНН 0274100286, КПП 027301001, р/счет 40702810506000014742 в ПАО Сбербанк, к/счет 30101810300000000601БИК 048073601**Генеральный директор** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  М.П. | **Гражданин Российской Федерации****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Многоквартирный многоэтажный жилой дом (секции А,Б,В,Г,Д,Е,Ж) с реконструкцией медицинского центра новых технологий по ул. Союзной, д.37, корп.1 в северо-западной части жилого района «Затон» Ленинского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан**

**Подъезд № (секция )**

**Этаж**

**Квартира №**

ОЗНАКОМЛЕНА:

1. Договор представляется Дольщиком в Банк втечение 3 рабочих дней после регистрации его в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. [↑](#footnote-ref-2)
2. Данное поручение является безусловным и не требует дополнительного письменного распоряжения Участника долевого строительства. [↑](#footnote-ref-3)