

Договор № _____
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Стерлитамак

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК – РИКОМ БРАВО», в лице директора **Романовой Ренаты Алишеровны**, действующая на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

Гражданин(ка) Российской Федерации) РФ _____, _____ года рождения, паспорт серии _____ № _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрирована по адресу: г. _____, ул. _____, д. _____,

Именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, все стороны договора при совместном упоминании именуются «Стороны», подписали настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц построить по строительному адресу: **Многоквартирный жилой дом № 2 со встроенными нежилыми помещениями и объектами инженерной инфраструктуры в квартале 5Э микрорайона № 5 Западного жилого района г. Стерлитамака** (далее – «Объект») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участникам долевого строительства объект долевого строительства (Квартиру), определенный настоящим договором, а Участники долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

Объект расположен по строительному адресу: **Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, квартал 5Э микрорайон №5 Западного жилого района**, площадь земельного участка 12048 кв. м с кадастровым номером 02:56:050109:4757.

1.2. После ввода Объекта в эксплуатацию Участники долевого строительства приобретают право на получение в собственность Квартиры:

Условный номер объекта по проектной декларации	Кол-во комнат	Общая проект. площадь кв.м.	Жилая проект. площадь кв.м.	Этаж	Секция (подъезд)
.....	1

- Расположение Квартиры, состав, проектные и технические характеристики указаны на Плате Объекта, прилагаемом к договору и являющемся его неотъемлемой частью (Приложение № 1 к Договору).

- Качественные характеристики Квартиры определяются в соответствии с проектной документацией. Комплектация Квартиры указана в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Указанные в п. 1.2 Договора и в Приложении № 1 Договора («План Квартиры») площади являются условными и будут подлежать уточнению по окончании строительства на основании подготовленного в соответствии с законодательством технического плана на Объект. Условные номера(индекс) присваиваются Секции, Дому и Объекту долевого строительства Застройщиком на основании данных проектной документации и могут быть изменены по окончании строительства на основании полученных поэтажных планов и экспликаций. Участник долевого строительства уведомлен, по результатам государственного кадастрового учета Объекта долевого строительства, общая площадь Объекта долевого строительства будет указана в кадастровом паспорте Объекта долевого строительства без учета площадей балконов, лоджий, веранд и террас.

1.4. Указанная в Приложении № 1 Договора («План Квартиры») проектная планировка Квартиры является предварительной. Участнику долевого строительства известно, что:

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и

порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом плане Объекта, изготовленном в соответствии с законодательством.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Дома в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта без учета балконов, лоджий и террас в Органе регистрации прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного Договором.

1.5. До заключения Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию.

1.6. Правовой основой для заключения договора являются:

- 1) Федеральный закон РФ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. (далее по тексту – Закон)
- 2) Договор купли-продажи земельного участка №60 от 21.02.2023г., государственная регистрация в Едином государственном реестре недвижимости за №02:56:050109:4757-02/142/2023-7 от 28.02.2023г.;
- 3) Разрешение на строительство № 02-56-25-2023 от 01.09.2023 г. выданное Администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан;
- 4) Проектная декларация, размещенная на сайте *наш.дом.рф*

1.7. Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставляемого Застройщиком в Орган регистрации прав. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

1.8. Право общей долевой собственности на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. договора, возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав.

1.9. Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства с отделкой. Состав отделочных работ, а также требования к отделке Квартиры согласованы Сторонами в Приложении № 1 к Договору.

2. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ И РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства определена, как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика и составляет сумму _____ (_____) **рублей 00 копеек**. На момент заключения настоящего договора стоимость **1 кв. м.** общей проектной площади Квартиры, указанной в п.1.2 определена сторонами в размере (_____) **рублей 00 копеек** (НДС не облагается).

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемого в

АО «АЛЬФА-БАНК» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренными Федеральным законом 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 и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: **АО «АЛЬФА-БАНК»** (сокращенное наименование Акционерное общество «АЛЬФА-БАНК»), место нахождения: Россия, 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27; адрес электронной почты mail@alfabank.ru, номер телефона: +7 495 620-91-91.

Депонент: _____.

Бенефициар: **ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК - РИКОМ БРАВО»**

Депонированная сумма _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «.....» _____ 20__ года в порядке, предусмотренном п.2.3 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: **30 марта 2026 года.**

Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка. Застройщик извещается Банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее даты открытия счета эскроу.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

2.3. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

- Сумма в размере _____ (_____) **рублей** подлежит оплате Участником долевого строительства за счет собственных средств на эскроу счёт, открытый в АО «Альфа-Банк» — не позднее 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

2.4. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае нарушения порядка и сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором (в частности перечисления Застройщику денежных средств в счет оплаты по Договору ранее его государственной регистрации, перечисление денежных средств за третье лицо без предоставления документов- оснований и т.д.), Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных нарушений (в том числе банковскую комиссию за возврат Участнику или иному Плательщику денежных средств; наложенных на Застройщика за данные нарушения штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

2.5. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора.

2.6. Затраты на строительство Объекта, включают в себя финансирование всех работ и услуг, связанных со строительством Объекта, в том числе, возмещение затрат на приобретение, а также оформление права собственности или права аренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство Объекта, на уплату арендной платы за такие земельные участки; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение государственной экспертизы проектной документации; строительство и/или реконструкцию в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, систем инженерно-технического

обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта к таким сетям, либо возмещение затрат на строительство, реконструкцию; внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта или возмещение затрат, в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; а также расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Объекта в соответствии с постановлениями, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми участниками строительства, принимающими участие в строительстве Объекта; возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Объекта; возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией Застройщиком договоров участия в долевом строительстве.

2.6.1. В случае, если по окончании строительства (создания) Объекта, в состав которого входит Объект долевого строительства, у Застройщика формируется экономия, то данная экономия остается в распоряжении Застройщика.

2.7. Оплата по настоящему Договору должна производиться Участником долевого строительства лично. В случае, если оплата по настоящему Договору, за Участником долевого строительства, будет производиться третьим лицом, Застройщику должно быть представлено заявление Участника долевого строительства с документальным обоснованием такой оплаты.

2.8. В случае, если Застройщик принял решение сменить эскроу-агента, то участник долевого строительства обязуется заключить с застройщиком дополнительное соглашение о переводе эскроу-счета в другой банк.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Внести в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора, на счет эскроу в уполномоченном банке в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 2 настоящего Договора.

3.1.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилые помещения и коммунальные услуги с момента принятия им Квартиры по Передаточному акту. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Квартиры, за период с момента ввода в эксплуатацию Объекта до передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Передаточному акту, в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией, если оформление Передаточного акта было задержано по вине Участника долевого строительства.

3.1.3. Не проводить в Объекте долевого строительства, до оформления права собственности на него, работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проёмов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, изменение фасада и т. д.) без письменного согласования с Застройщиком. Перепланировка квартир (установки перегородок) производится Участником долевого строительства строго в установленном действующим законодательством порядке.

3.1.4. Принять Объект долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи в срок, установленный договором.

3.1.5. Оказывать содействие Застройщику по всем вопросам, касающимся выполнения Сторонами договора, в том числе своевременно предоставлять Застройщику необходимые документы (доверенности, заявления и т.п.).

3.1.6. Совместно с Застройщиком подать на государственную регистрацию настоящий договор с приложением всех необходимых документов в установленном законом порядке в течение 5 рабочих дней с момента подписания договора.

3.1.7. Осуществлять эксплуатацию Объекта в соответствии с требованиями Инструкции по эксплуатации Объекта, являющейся неотъемлемой частью Акта приема-передачи Квартиры.

3.1.8. Обязуется заключить с Застройщиком договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта и государственной

регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

3.1.9. При удовлетворении требований Участника долевого строительства, связанных с недостатками Квартиры, Участник долевого строительства обязан вернуть Застройщику конструкции (части конструкций) и другие элементы/изделия (части элементов/изделий) Квартиры, которые были ранее переданы Участнику долевого строительства в составе квартиры (к примеру, оконные и балконные блоки, их части (створки окон, фурнитуру и т.д.) радиаторы, двери и т.п.) и заменены на другие (или должны быть заменены) в результате удовлетворения требований Участника долевого строительства.

3.1.10. Незамедлительно письменно заказным письмом с уведомлением известить Застройщика по почтовому адресу, указанному в Договоре, об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в Договоре. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса и персональных данных несет Участник долевого строительства.

3.1.11. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Объект эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Дома в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Дома, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Дома.

Участник долевого строительства обязуется письменно согласовывать с организацией, осуществляющей функции управления жилым домом, замену входных дверей и оконных конструкций, а также монтаж каких-либо приборов и установок (спутниковых антенн, кондиционеров и т.п.), влияющих на внешний облик фасада жилого дома, а также соблюдать регламент проведения строительно-отделочных (ремонтных) работ, утвержденный такой организацией.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте.

3.1.12. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Орган регистрации прав в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты подписания акта приема-передачи квартиры.

3.1.13. Содержать фасадное и ландшафтное освещение в случае отказа муниципалитета принять данные конструктивы к себе на баланс.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с Участником долевого строительства привлекать к участию в совместной деятельности по строительству Объекта третьих лиц (Участников долевого строительства, Инвесторов, Соинвесторов и т. д.);

3.2.2. Вносить несущественные изменения в проектную документацию на строительство жилого дома, без согласования с «Участником долевого строительства», т.к. планировка квартиры, приведенная в Приложении № 1, является предварительной.

3.2.3. Без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, в т. ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. Стороны пришли к соглашению о том, что путем

подписания настоящего договора Участник долевого строительства дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом договора.

3.2.4. Без согласия Участника долевого строительства комплектовать Квартиру строительными материалами в количестве и объеме, определяемом Застройщиком, которые не были в употреблении и являются пригодными для проведения отделочных работ в Квартире.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

3.3.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный договором.

3.3.3. Расходовать денежные средства Участника долевого строительства на строительство (возмещение затрат на строительство) Объекта, включая: строительные-монтажные работы по созданию Объекта, расходы по мобилизации строительной площадки, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому и авторскому надзору за строительством, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; затраты на приобретение права собственности (аренды/субаренды) на земельные участки; арендную плату, в т.ч. по земельному участку; разработку проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, землеустроительные работы, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания и исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; возмещение затрат на строительство и/или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры и (или) на уплату процентов по целевым кредитам на их строительство, при условии возникновения на такой объект в будущем (после ввода указанного объекта в эксплуатацию) права общей долевой собственности у участников долевого строительства или при условии передачи такого объекта в государственную или муниципальную собственность; возмещение затрат на строительство, реконструкцию, внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инфраструктуры и благоустройства; работы и услуги по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения; работы и услуги по вводу дома в эксплуатацию; коммерческие расходы, включая информационно-рекламные мероприятия и услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; а также погашение кредитов и займов, процентов, комиссий; и др.

3.3.4. Сообщать Участнику долевого строительства об изменении фактического адреса, номера контактного телефона и иных реквизитов.

3.3.5. Совместно с Участником долевого строительства подать на государственную регистрацию настоящий договор с приложением всех необходимых документов в установленном законом порядке в течение 5 рабочих дней с момента подписания договора.

3.4. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего договора права на Квартиру никому не переданы, не заложены, в споре или под арестом (запрещением) не состоят.

3.5. Давать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 30 марта 2026 года и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате в соответствии с пп. 2.1 - 2.2, 2.4 договора.

Срок окончания строительства и ввода в эксплуатацию Объекта I квартал 2026 года.

4.2. Застройщик имеет право досрочно исполнить свою обязанность по строительству Объекта и обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

4.3. «Застройщик» не менее, чем за 14 (четырнадцать) дней до наступления установленного договором срока передачи или иного срока передачи, согласованного Сторонами направляет «Участнику долевого строительства» сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.4. «Застройщик» в сообщении предупреждает «Участника долевого строительства» о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия со стороны «Участников долевого строительства».

4.5. Сообщение о завершении строительства Дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче передается «Участнику долевого строительства» одним из следующих способов:

- по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному «Участником долевого строительства» почтовому адресу;
- вручается лично «Участнику долевого строительства» под расписку;
- направляется по указанному «Участником долевого строительства» адресу электронной почты: **a.tsvetkova84@mail.ru** с подписанным УКЭП со стороны Застройщика.

4.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязаны прибыть лично либо направить уполномоченного представителя в офис Застройщика и приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.7. В случае, если выполнение Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 4.1. договора, становится невозможным в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока обязан направить Участнику долевого строительства, соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

4.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.6. договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в 4.7. договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору. Также со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства возникают обязательства Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг, несению расходов на содержание Объекта долевого строительства.

Условия, предусмотренные настоящим пунктом, распространяются также на случаи досрочной передачи Объекта долевого строительства согласно п. 4.2. договора.

4.9. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участникам долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств (в том числе по уплате пеней и штрафов, если они были начислены), предусмотренных настоящим Договором и(или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком. При этом Застройщик освобождается как от ответственности за не передачу Объекта в срок, установленный настоящим Договором, так и от штрафных санкций.

4.10. Стороны соглашаются, что свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных со строительством и сдачей многоквартирного дома, в котором расположен Объект, в эксплуатацию, качества произведенных работ, соответствия их требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, а также проектной документации является разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном порядке, и соглашаются с тем, что такое разрешение является достаточным подтверждением качества Объекта для передачи его (Объекта Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором).

4.11. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 0,1 % от Цены Объекта долевого строительства за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия Квартиры по Передаточному акту.

5. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным требованиям в области строительства.

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства является его соответствие проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, оформленным в установленном законом порядке.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта (или иного документа) о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию квартиры (в случае, если их установка предусмотрена условиями договора): двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, будет равняться 1 (одному) году.

5.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен менее 60 (шестидесяти) рабочих дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

5.5. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объектов долевого строительства, либо вследствие ремонта Объектов долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 5.3. Договора, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

5.7. 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.

5.8. Не относятся к существенным недостаткам:

- недостатки отдельных элементов и фурнитуры встраиваемых конструкций (окон, дверей, элементов застекления балконов, лоджий, фасадов и иных аналогичных конструкций) и иных аналогичных элементов;

- недостатки, устранение которых возможно без несоизмеримых финансовых затрат и/или значительного времени на устранение. При этом под несоизмеримыми финансовыми затратами понимаются затраты, превышающие 10% от цены объекта долевого строительства по Договору, а под значительным временем – минимально необходимое время на устранение недостатков, превышающее 60 дней;

Стороны договорились, что, в связи с тем, что такие недостатки не являются существенными, не препятствуют началу производства отделочных работ и являются устранимыми без несоизмеримых финансовых затрат и времени, они не могут учитываться при оценке соответствия Квартиры условиям Договора и не могут являться основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи.

5.9. В рамках настоящего Договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте (без ухудшения качественных характеристик) при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) в размере, установленном действующим законодательством на момент взыскания неустойки.

6.2. Неустойка по договору подлежит оплате виновной стороной за весь период неисполнения обязательства до дня фактического исполнения обязательства.

6.3. В случае нарушения сроков внесения платежей, установленных в п. 2 Договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 5% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до момента фактического исполнения нарушенного обязательства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования Застройщика.

6.4. В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на эскроу счет до даты регистрации Договора в Органе регистрации прав, Участник долевого строительства обязуется в полном объеме возместить Застройщику убытки, если возникновение таких убытков возникло вследствие ранней оплаты Цены Договора и повлекло за собой нарушение положений действующего законодательства, ответственность за которое предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

6.5. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику компенсацию за расторжение Договора по инициативе Застройщика, если такое расторжение явилось следствием неоплаты Участником долевого строительства Цены Договора (компенсация за отказ от Договора) в размере 20 (двадцать) % от Цены Договора, установленной в п.2.1. Договора.

6.6. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта долевого строительства, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере – 5 (пяти) % от Цены Договора.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению Сторонами своих обязательств по договору, в том числе: пожары; стихийные бедствия природного и техногенного характера; погодные условия, при наступлении которых невозможно выполнение работ по строительству Объекта, и/или коммуникаций для Объекта, и иных работ, связанных с исполнением договора; военные действия; террористические акты; гражданские волнения; беспорядки; забастовки; издание законодательных и нормативных актов, предписаний, приказов органов исполнительной власти, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения договора; неисполнение своих обязанностей контрагентами Застройщика вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (предусмотренных как настоящим пунктом, так и соглашениями контрагентов); иные обстоятельства вне разумного контроля Сторон – срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

7.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, исполнению обязательств которой мешают указанные обстоятельства, обязана письменно известить другую Сторону в течение двенадцати месяцев с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении двух лет, договор может быть расторгнут любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне за девяносто дней до расторжения.

8. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства. Для перехода прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика.

Участник долевого строительства при уступке прав по договору обязан передать также все свои обязанности по договору, включая обязанности, предусмотренные пп. 2.4, 3.1.2, договора, за исключением обязанностей, предусмотренных пп. 2.1.-2.2. договора, путем внесения данных пунктов в договор уступки.

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и Новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о Новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

8.2. Участник долевого строительства обязуются при заключении договоров уступки права требования по Договору участия в долевом строительстве включать в текст Соглашения (договора) об уступке следующие условия:

«Новые участники долевого строительства вправе уступить свои права по Договору участия в долевом строительстве третьему лицу только при наличии уведомления об этом Застройщика. При этом Новые участники долевого строительства обязаны внести в соглашение об уступке прав (и перевода долга)

условие, по которому последующая уступка прав возможна также только при наличии уведомления об этом Застройщика с соблюдением обязанностей, предусмотренных п. 8.1, 8.2 договора.»

8.3. Уступка Участника долевого строительства прав по договору допускается до момента ввода Объекта в эксплуатацию.

8.4. Соглашение (договор) об уступке подлежит государственной регистрации.

8.5. Участник долевого строительства при уступке прав и/или переводе долга обязан предоставить Застройщику копию договора об уступке прав и/или переводе долга с отметкой о регистрации в едином государственном реестре недвижимости в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки.

8.6. В случае если Участник долевого строительства не исполнили свою обязанность, предусмотренную п. 8.5. договора, Застройщик имеет право исполнить настоящий договор в адрес первых участников долевого строительства. Ответственность за ненадлежащее уведомление в соответствии с п. 8.5. договора несут первые участники долевого строительства самостоятельно, в т.ч. перед вторым участником долевого строительства.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

9.1. Настоящий договор после его подписания Сторонами подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

9.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и договором.

9.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанности, предусмотренной п. 5.3. договора в установленный срок;
- в случае изменения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5% (Пять процентов);
- наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;
- признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика.

Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- систематического нарушения (т.е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев) Участником долевого строительства сроков внесения платежей согласно п. 2.2

договора в полном объеме или в части, или просрочки внесения платежа в полном объеме или в части в течение более чем два месяца;

- в иных случаях, предусмотренных договором и действующим законодательством.

Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.5. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 9.3. договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 9.4. договора, - в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных участниками долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

Возврат внесенных денежных средств осуществляется Застройщиком по реквизитам, указанным в соответствующем заявлении Участника долевого строительства.

10. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В Доме может быть предусмотрено строительство (создание) жилых и нежилых помещений, в том числе коммерческого или иного назначения, кладовых помещений, являющихся самостоятельными объектами недвижимости, на которые предусмотрено возникновение права собственности отдельных лиц. Данные помещения в состав общего имущества Дома не входят и могут быть как оставлены Застройщиком за собой, так и реализованы им иным лицам, в том числе посредством заключения договора участия в долевом строительстве, договора купли-продажи и прочим договорам.

В отношении вышеуказанных помещений право общей долевой собственности у собственников помещений в доме не возникает.

10.2. Помещения в Доме, кроме указанных в пункте 10.1 настоящего Договора, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства, относятся к общему имуществу Дома и принадлежат в соответствии со статьей 290 Гражданского кодекса РФ, статьей 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в Доме на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

На данные помещения оформление права собственности отдельных лиц не предусмотрено. Передача указанного имущества по акту приема-передачи не производится.

10.3. Расходы на государственную регистрацию договора, дополнений и изменений к нему в полном объеме несет Участник долевого строительства.

10.4. Все сообщения, уведомления и иные сведения должны направляться Сторонами по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным Сторонами почтовым адресам.

10.5. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (Семи) календарных дней с момента изменения своего почтового адреса, паспортных данных, места проживания, регистрации, контактных телефонов, а также иных сведений, указанных Участником долевого строительства в настоящем договоре, письменно уведомить о таких изменениях Застройщика. В случае если Участник долевого строительства не уведомили Застройщика надлежащим образом об изменении своих данных, Застройщик считается

надлежаще исполнившим свои обязанности в соответствии с ранее указанными данными Участником долевого строительства.

10.6. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего регистрацию прав.

10.7. Участник, подписывая Договор, дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения Договора, надлежащего управления Объектом, в том числе Объектом долевого строительства, и надлежащей их эксплуатации, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации Договора. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Здания, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

10.8. К договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План Объекта

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК – РИКОМ БРАВО»

453104, РБ, г. Стерлитамак, ул. Низовая, 53А

тел. (3473) 28-08-80; 28-08-46

ИНН 0268092196 КПП 026801001

р/с 40702810629310001055

Филиал «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК»

к/с 30101810200000000824

БИК 042202824

**Директор ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК – РИКОМ БРАВО»**

_____ Романова Р.А.

Участник долевого строительства:

_____

ПЛАН ОБЪЕКТА

Многоквартирный жилой дом №2 со встроенными нежилыми помещениями и объектами инженерной инфраструктуры в квартале 5Э микрорайона №5 Западного жилого района г. Стерлитамака

Условный номер объекта по проектной декларации, Секция, этаж

Санитарно-техническое оборудование, мебель, бытовая техника, межкомнатные двери в квартире показаны условно для обозначения функционального назначения помещений. Застройщик имеет право менять место расположение выводов под электрооборудование, выводов под расположение сантехнических приборов, открывание входных дверей.

Основные характеристики Объекта:

- вид: жилое здание;
- назначение: постоянное проживание людей, ведение коммерческой деятельности в офисных помещениях первого этажа, устройство вспомогательных помещений для хранения на цокольном этаже;
- количество этажей (включая техническое подполье) – 10/18 этажей;
- Количество Секций – 5;
- Общая площадь Дома – 28546 м²;
- материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных бетонных материалов
- материал перекрытий – монолитные железобетонные
- класс сейсмостойкость – не требуется;
- класс энергоэффективности: "B";

Техническая характеристика квартир:

- Заполнение оконных проемов: оконные конструкции в наружных стенах – из ПВХ профиля;
- Заполнение дверных проемов: входная квартирная дверь – металлическая; внутриквартирные межкомнатные двери, включая двери в жилые комнаты, кухню, санузел, ванную комнату – отсутствуют;
- Электропроводка смонтирована, розетки, выключатели и одинарные патроны - отсутствуют;
- Электросчетчик – установлен;
- Электрическая плита – отсутствует;
- Внутренняя канализация – в объеме центральных стояков, с фитингами для возможности дальнейшего подключения;
- Внутренний водопровод – в объеме центральных стояков, с фитингами для возможности дальнейшего подключения;
- Сантехнические приборы – отсутствуют;
- Счетчики учета расхода ХВС, ГВС – установлены;
- Отопление – выполнено, приборы отопления установлены;
- Устройство замочно-переговорное (домофон) – установлено;
- Пожарная сигнализация: автономные бытовые пожарные извещатели – установлены;

Отделочные работы:

- Отделка поверхностей кирпичных стен и кирпичных перегородок жилых комнат, кухни, коридоров, санузла и ванной комнаты – без отделки;
- Отделка потолка – поверхность монолитной железобетонной плиты перекрытия классом А7, без отделки;
- Верхнее покрытие пола – без отделки;

Застройщик не несет ответственности за качество и возможные последствия, вызванные некачественным монтажом сантехнического и другого оборудования, а также дополнительной прокладки инженерных сетей собственником самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

Настоящий перечень отделочных работ является минимальным и может быть изменен (дополнен) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления (в т.ч. письменного) Участника долевого строительства.

**Директор ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК – РИКОМ БРАВО»**

_____ **МП**

Романова Р.А.

Участник долевого строительства:

_____

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 15 (Пятнадцать) страниц «Застройщик»: _____ Романова Р.А. Директор ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК – РИКОМ БРАВО»	«Участник долевого строительства»: _____
Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 15 (Пятнадцать) страниц «Застройщик»: _____ Романова Р.А. Директор ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК – РИКОМ БРАВО»	«Участник долевого строительства»: _____
Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 15 (Пятнадцать) страниц «Застройщик»: _____ Романова Р.А. Директор ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК – РИКОМ БРАВО»	«Участник долевого строительства»: _____