

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ  
В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ -18/Р**

Республика Башкортостан, г. Уфа

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018г.

**Общество с ограниченной ответственностью «РИСК»**, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**» в лице директора Мохова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол - \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**УЧАСТНИК** долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем

**1. Предмет Договора.**

**1.1.**В соответствии с условиями настоящего Договора, **УЧАСТНИК** долевого строительства участвует в долевом строительстве следующего объекта недвижимости:

Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект	Наименование объекта в соответствии с проектно-разрешительной документацией	Вид строящегося объекта
<b>Квартал "Самоцветы", Корпус 5, Литер А «Малахит»</b>	<b>«Многофункциональный комплекс по ул. Генерала Горбатова в Кировском районе городского округа город Уфа Республика Башкортостан», Корпус 5</b>	<b>Многоквартирный дом</b>

расположенного на земельном участке общей площадью 20 979 кв.м, с кадастровым номером 02:55:010834:221, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ул. Генерала Горбатова (далее - МФК или объект), обязуется в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, уплатить обусловленную Договором цену и после завершения строительства принять в собственность Объект долевого строительства, а **ЗАСТРОЙЩИК** осуществляет строительство (создание) указанного объекта путем проведения комплекса мероприятий по организационному, техническому, финансовому и правовому обеспечению строительства согласно проектной документации в предусмотренный настоящим Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц, и после завершения строительства передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

**1.2.ЗАСТРОЙЩИК** осуществляет строительство (создание) МФК с привлечением средств участников долевого строительства на основании:

**1.2.1.** Договора аренды земельного участка № 342-18 от 25.06.2018г. заключенного с Администрацией городского округа город Уфа Республика Башкортостан, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан 26.06.2018г., за регистрационным номером 02:55:010834:221- 02/101/2018– 3.

**1.2.2.** Разрешения на строительство № 02-RU03308000-1551П-2018, выданного 29.06.2018г., Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа г.Уфа Республика Башкортостан.

\_\_\_\_\_ А.В. Мохов, ООО «РИСК» \_\_\_\_\_ **УЧАСТНИК** долевого строительства

1.2.3. Проектной декларации 18-02-000354-04 от 13.07.2018г., размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте **ЗАСТРОЙЩИКА** <http://малахит-самоцветы.рф>.

1.2.4. Заключения № 15-12/385 от 20.07.2018г. о соответствии **ЗАСТРОЙЩИКА** и проектной декларации требованиям Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданного Государственным комитетом Республики Башкортостан по строительству и архитектуре.

1.3. При необходимости указанная в п. 1.2. настоящего Договора документация может уточняться, дополняться и/или продлеваться в ходе строительства МФК, что не требует внесения соответствующих изменений в настоящий Договор при условии отсутствия существенного влияния этих уточнений и дополнений на объем прав и обязанностей Сторон настоящего Договора.

1.4. **ЗАСТРОЙЩИК** гарантирует, что Объект долевого строительства, указанный в п.1.5. настоящего Договора, на момент заключения настоящего Договора не принадлежит третьим лицам, не отчужден, не заложен, в споре, под запретом (арестом) не состоит. Кроме того, **ЗАСТРОЙЩИК** гарантирует, что им не заключено и не будет в период действия настоящего Договора заключено договоров (соглашений), предусматривающих право иных лиц на получение от **ЗАСТРОЙЩИКА** Объекта долевого строительства, указанного в п.1.5. настоящего Договора.

1.5. После получения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** разрешения на ввод в эксплуатацию объекта **УЧАСТНИК** долевого строительства, при условии выполнения им своих обязательств по настоящему Договору, приобретает в собственность следующий Объект долевого строительства:

Наименование, назначение	Условный номер	Этаж, подъезд	Кол-во комнат	Проектная жилая площадь Объекта долевого строительства, кв.м	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м	Проектная площадь лоджии, кв.м	Общая проектная площадь Объекта долевого строительства и лоджии с понижающим коэффициентом (к=0,5), кв.м	Общая расчетная проектная площадь Объекта долевого строительства с площадью лоджии (к=1,0), кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9

(далее - Объект долевого строительства) и долю в общем имуществе всех необходимых для эксплуатации МФК внутренних и наружных инженерных сетей, коммуникаций, мест общего пользования и благоустройстве прилегающей территории, в соответствии с проектной документацией и Проектной декларацией (далее – Доля в общем имуществе).

1.6. Техничко-экономические показатели МФК приведены в Приложении 1 к настоящему Договору.

1.7. Ведомость отделки и инженерного оборудования Объекта долевого строительства приведена в Приложении 1 к настоящему Договору.

1.8. План расположения по отношению к друг другу помещений Объекта долевого строительства и План расположения Объекта долевого строительства на этаже по отношению к иным объектам долевого строительства приведены в Приложении 2 к настоящему Договору.

1.9. Строительство МФК ведется **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в соответствии с проектной документацией, передача **УЧАСТНИКУ** долевого строительства Объекта долевого строительства будет произведена в состоянии (качественные характеристики) определенном в Приложении 1 к настоящему Договору. Если в Приложении 1 к настоящему Договору какой-

\_\_\_\_\_ А.В. Мохов, ООО «РИСК»

\_\_\_\_\_ УЧАСТНИК долевого строительства

либо вид работ и/или оборудование не указан, то их выполнение и/или установка не производится.

**1.10.**Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию МФК: не позднее 31.12.2019г.

**1.11.**Срок передачи и принятия Объекта долевого строительства **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства: не позднее 01.03.2020г.

**1.12.УЧАСТНИК** долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора ознакомился с содержанием документации, указанной в п.1.2. настоящего Договора, а также иной информацией, размещенной **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и подтверждает, что содержание данной документации ему понятно.

**1.13.**Правовым обоснованием заключения настоящего Договора являются:

▪ Федеральный закон от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

▪ Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

- Гражданский Кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Жилищный кодекс РФ;
- Градостроительный кодекс РФ;
- Строительные нормы и правила.

**1.14.**Исполнение обязательств **ЗАСТРОЙЩИКА** перед **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства по настоящему Договору обеспечено:

-залогом земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора;

-обязательными отчислениями (взносами) **ЗАСТРОЙЩИКА** в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» ИНН 7704446429 КПП 770401001, адрес: РФ, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10.

**1.15.ЗАСТРОЙЩИК** подтверждает, что проектной документацией не предусмотрено создание объектов социальной инфраструктуры, несение затрат на их строительство, реконструкцию, на уплату процентов по целевым кредитам на их строительство и реконструкцию, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства.

## 2. Размер и условия оплаты.

**2.1.**Цена настоящего Договора, то есть размер денежных средств, подлежащий уплате **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, является договорной величиной - установленной соглашением Сторон и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) российских рублей.

**2.2.**Цена настоящего Договора оплачивается **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства за счет собственных средств в безналичной форме согласно графику платежей, приведенного в Приложении № 3 к настоящему Договору.

**2.3.**Оплата Цены настоящего Договора осуществляется путем внесения или перечисления денежных средств на расчетный счет **ЗАСТРОЙЩИКА** по следующим реквизитам:

ООО «РИСК»

ИНН/КПП 0278058814 / 027801001

р/с 40702810500250001646

в Отделение Филиала Банка ГАЗПРОМБАНК (АО) в г. Уфе

БИК 048073928

\_\_\_\_\_  
А.В. Мохов, ООО «РИСК»

\_\_\_\_\_  
УЧАСТНИК долевого строительства

к/с 30101810300000000928

В назначении платежа указываются реквизиты настоящего Договора.

**2.4.** Обязательство по оплате считаются исполненными **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства в момент зачисления денежных средств на расчетный счет **ЗАСТРОЙЩИКА**.

**2.5.** Цена договора считается неизменной и не подлежит одностороннему пересмотру за исключением оснований, предусмотренных п.п.5.3.,6.3. настоящего Договора.

**2.6.УЧАСТНИК** долевого строительства не вправе осуществлять расчеты по настоящему Договору до момента государственной регистрации настоящего Договора.

**2.7.ЗАСТРОЙЩИК** в течение 1 (одного) рабочего дня следующего за днем получения уведомления о регистрации настоящего Договора уведомляет **УЧАСТНИКА** долевого строительства об окончании государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан путем направления **УЧАСТНИКУ** долевого строительства SMS-сообщения или телефонограммы по номеру, указанному в настоящем Договоре.

**2.8.** С момента направления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** уведомления об окончании государственной регистрации, согласно п.2.7. настоящего Договора **УЧАСТНИК** долевого строительства уведомлен об окончании государственной регистрации настоящего Договора.

**2.9.** В случае, если фактические затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства **ЗАСТРОЙЩИКОМ** окажутся меньше суммы денежных средств, полученных от **УЧАСТНИКА** долевого строительства, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, экономия денежных средств остаётся в распоряжении **ЗАСТРОЙЩИКА**.

### 3. Обязанности сторон.

**3.1.ЗАСТРОЙЩИК** обязан:

**3.1.1.** Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и сроками строительства объекта и в установленном порядке получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Сдача объекта в эксплуатацию подтверждается получением в установленном порядке соответствующего документа - «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию».

**3.1.2.** Использовать внесенные **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства средства по их целевому назначению – для финансирования строительства МФК и Объекта долевого строительства и оплату затрат по выполнению функций **ЗАСТРОЙЩИКА**. При этом порядок расходования денежных средств Застройщик вправе определять самостоятельно.

**3.1.3.** Сообщать по требованию **УЧАСТНИКА** долевого строительства информацию о ходе строительства МФК и предоставлять для ознакомления документы в порядке и объеме определенными действующим законодательством.

**3.1.4.** В течение 2 (двух) месяцев с момента получения «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» передать **УЧАСТНИКУ** долевого строительства Объект долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные условиями настоящего Договора.

**3.1.5.** Уведомить **УЧАСТНИКА** долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручением **УЧАСТНИКУ** долевого строительства лично под расписку либо путем отправления телеграммы не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до наступления срока передачи и принятия Объекта долевого строительства, установленного п. 1.11. настоящего Договора, о завершении строительства МФК, о возможности и готовности Объекта долевого строительства к передаче и к принятию по акту приема-передачи, а также о последствиях бездействия **УЧАСТНИКА** долевого строительства, предусмотренных п.5.8. настоящего Договора.

**3.1.6.** Досрочная передача Объекта долевого строительства допускается по инициативе **ЗАСТРОЙЩИКА** при одновременном исполнении следующих условий:

- досрочном получении Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

\_\_\_\_\_ А.В. Мохов, ООО «РИСК»

\_\_\_\_\_ УЧАСТНИК долевого строительства

- при соблюдении **ЗАСТРОЙЩИКОМ** условий, установленных п.3.1.5. настоящего Договора.

**3.2.УЧАСТНИК** долевого строительства обязан:

**3.2.1.**Своевременно и в полном объеме внести денежные средства в счет оплаты Цены настоящего договора, в порядке и сроки, предусмотренные условиями настоящего Договора.

**3.2.2.**Принять от **ЗАСТРОЙЩИКА** по акту приема-передачи Объект долевого строительства, указанный в п.1.5. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения от **ЗАСТРОЙЩИКА** уведомления, в соответствии с п.3.1.5. настоящего Договора.

**3.2.3.** Самостоятельно и за свой счет совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, прав залога (ипотеки) и права собственности на Объект долевого строительства. При этом **УЧАСТНИК** долевого строительства владеет информацией о том, что согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, при государственной регистрации права собственности **УЧАСТНИКА** долевого строительства на Объект долевого строительства, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь Объекта долевого строительства будет указана без учета площади лоджий.

**3.2.4.**Самостоятельно нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (оплата коммунальных услуг, расходов на содержание и иные расходы) с момента подписания акта приема-передачи, либо составления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** одностороннего акта о передаче в соответствии с положениями п.5.8. настоящего Договора.

**3.2.5.**Принять участие в выборе способа управления МФК в соответствии с Жилищным кодексом РФ в течении 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. До первого выбора способа управления МФК **УЧАСТНИК** долевого строительства уполномочивает **ЗАСТРОЙЩИКА** заключить договор с управляющей компанией, имеющей соответствующую лицензию на осуществление таковой деятельности.

**3.2.6.**Не вмешиваться в хозяйственную деятельность **ЗАСТРОЙЩИКА**.

**3.2.7.**Осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170 и инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющейся неотъемлемой частью акта приема-передачи 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.

#### 4. Уступка прав по Договору.

**4.1.**Уступка **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства Цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового **УЧАСТНИКА** долевого строительства.

**4.2.**Уступка **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**4.3.**В случае намерения заключения **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства договора уступки права требования по настоящему Договору, последний обязан предоставить проект вышеуказанного договора уступки **ЗАСТРОЙЩИКУ** для письменного согласования.

**4.4.**Стороны признают, что личность **УЧАСТНИКА** долевого строительства имеет существенное значение для **ЗАСТРОЙЩИКА**.

\_\_\_\_\_ А.В. Мохов, ООО «РИСК»

\_\_\_\_\_ УЧАСТНИК долевого строительства

**4.5.** Письменное согласие **ЗАСТРОЙЩИКА** на передачу прав и/или перевод долга осуществляется путем подписания уполномоченным должностным лицом **ЗАСТРОЙЩИКА** договора уступки и скреплением печатью **ЗАСТРОЙЩИКА**.

**4.6.** **УЧАСТНИК** долевого строительства обязан самостоятельно и за свой счет произвести регистрацию договора уступки права требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

**4.7.** Новый **УЧАСТНИК** долевого строительства в течении 3 (Трех) банковских дней после государственной регистрации уступки прав по настоящему Договору обязуется передать **ЗАСТРОЙЩИКУ** один подлинный экземпляр договора уступки, зарегистрированный в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **5. Условия передачи Объекта долевого строительства.**

**5.1.** **УЧАСТНИК** долевого строительства не имеет права требовать передачи ему **ЗАСТРОЙЩИКОМ** Объекта долевого строительства до получения «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» и до полного исполнения всех обязательств по настоящему Договору.

**5.2.** При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах между общей расчетной проектной площадью Объекта долевого строительства, определенной в соответствии с проектной документацией, и общей фактической площадью Объекта долевого строительства по результатам обмеров, проведенных для постановки на кадастровый учет, включающей в себя площади помещений Объекта долевого строительства, в том лоджии.

Окончательная фактическая площадь передаваемого Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров, проведенных для постановки на кадастровый учет и отражается в акте приема-передачи Объекта долевого строительства в собственность **УЧАСТНИКА**. При этом **УЧАСТНИК** долевого строительства согласен с тем, что фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от проектной площади.

**5.3.** При изменении общей площади Объекта долевого строительства (разница между общей расчетной проектной площадью Объекта долевого строительства и общей расчетной фактической площадью Объекта долевого строительства по результатам обмеров, проведенных для постановки на кадастровый учет) Цена настоящего Договора, указанная в п.2.1 может меняться не более чем на 10 (Десять) %, при этом регистрация права собственности **УЧАСТНИКА** долевого строительства на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан производится после расчетов сторон с учетом окончательной фактической площади Объекта долевого строительства.

Если общая фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров, проведенных для постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности **УЧАСТНИКА** долевого строительства, окажется менее той, что указана в п.1.5. настоящего Договора, **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется осуществить возврат **УЧАСТНИКУ** долевого строительства излишне уплаченных средств из расчета стоимости 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за 1 (Один) кв.м площади, на основании письменного заявления **УЧАСТНИКА** долевого строительства в течении 60 (Шестидесяти) календарных дней со дня получения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** такого заявления.

Если общая фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров, проведенных для постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности **УЧАСТНИКА** долевого строительства, окажется более той, что указана в п.1.5. настоящего Договора, **УЧАСТНИК** долевого строительства обязуется осуществить

\_\_\_\_\_ А.В. Мохов, ООО «РИСК»

\_\_\_\_\_ УЧАСТНИК долевого строительства

доплату **ЗАСТРОЙЩИКУ** из расчета стоимости 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей на 1 (Один) кв.м площади, в течении 60 (Шестидесяти) календарных дней со дня получения **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства соответствующего уведомления от **ЗАСТРОЙЩИКА** в порядке, установленном п. 10.5. настоящего Договора.

**5.4.УЧАСТНИК** долевого строительства не имеет права на иные результаты своего участия в долевом строительстве МФК, кроме права на приобретение в собственность Объекта долевого строительства и Доли, указанных в п.1.5. настоящего Договора.

**5.5.**При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у **УЧАСТНИКА** долевой собственности одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Право общей собственности **УЧАСТНИКА** долевого строительства на общее имущество, введенного в эксплуатацию объекта, возникает в силу ст. 36-38 ЖК РФ. Указанное общее имущество находится на обслуживании и эксплуатации Управляющей компании, которая избирается в соответствии со ст.155,161,162 ЖК РФ.

**5.6.**Денежные средства и иные активы, оставшиеся в распоряжении **ЗАСТРОЙЩИКА** после завершения строительства МФК, являются экономией **ЗАСТРОЙЩИКА** и остается в распоряжении **ЗАСТРОЙЩИКА**.

**5.7.ЗАСТРОЙЩИК** обязан передать **УЧАСТНИКУ** долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. При передаче Объекта долевого строительства **ЗАСТРОЙЩИК** передает **УЧАСТНИКУ** долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства, соответствия требованиям технических регламентов и проектной документации, проектной декларации, техническим нормам и правилам является «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию», выданного соответствующим органом, согласно Градостроительного кодекса РФ.

**5.8.**При уклонении **УЧАСТНИКА** долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе **УЧАСТНИКА** долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства **ЗАСТРОЙЩИК** по истечении двух месяцев со дня установленного настоящим Договором срока передачи и принятия Объекта долевого строительства в соответствии с п.3.2.2. вправе составить односторонний акт, при этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов), риски случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, признаются перешедшими к **УЧАСТНИКУ** долевого строительства с момента составления одностороннего акта. У **УЧАСТНИКА** долевого строительства возникает обязанность по оплате за пользование жилым помещением (внесение платежей за жилое помещение и коммунальные услуги) с момента составления одностороннего акта.

Указанные меры могут применяться только в том случае, если **ЗАСТРОЙЩИК** обладает сведениями о получении **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства сообщения, согласно п.3.1.5. настоящего Договора и в порядке, установленном п.10.5. настоящего Договора

**5.9.УЧАСТНИК** долевого строительства не вправе производить какие-либо работы по отделке и установке внутреннего оборудования в Объекте долевого строительства до подписания акта приема-передачи. **УЧАСТНИК** долевого строительства не вправе до регистрации права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан и без согласования в установленном Жилищным кодексом РФ, изменять планировку Объекта долевого строительства (переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электропроводки, схемы газопроводов и установку газовых приборов и т.п.).

**5.10.** В случае если **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или произведены строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе произведена замена входной двери до момента подписания акта приема-передачи, **УЧАСТНИК** долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 7 (Семи) календарных дней с момента получения соответствующего требования **ЗАСТРОЙЩИКА** вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить **ЗАСТРОЙЩИКУ** штраф в размере 5 (Пяти) процентов от Цены, указанной в п. 2.1. настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, **ЗАСТРОЙЩИК** вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, **УЧАСТНИК** долевого строительства обязан возместить **ЗАСТРОЙЩИКУ** убытки, вызванные приведением Объект долевого строительства в первоначальное состояние.

**5.11.** После оформления права собственности на Объект долевого строительства и в течение всего срока эксплуатации объекта **УЧАСТНИК** долевого строительства не имеет права вносить изменения в архитектурное решение фасада и несущие элементы конструкции объекта, а также устанавливать любое оборудование на внешние стены здания, без согласования соответствующих органов.

**5.12.** **ЗАСТРОЙЩИК** имеет право без согласия **УЧАСТНИКА** долевого строительства вносить незначительные изменения в проектную документацию, а также вносить незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование которые не ухудшают качество Объекта долевого строительства, а также не делают его непригодным для использования. Данные изменения признаются сторонами допустимыми, не нарушающими условия настоящего Договора и не влияющие на общие конструктивные и технические характеристики МФК, изменение которых отражается в проектной документации на МФК. При этом заключения дополнительного соглашения не требуется.

**5.13.** **УЧАСТНИК** долевого строительства не заблуждается в отношении Цены настоящего Договора, существа настоящего Договора, его существенных условий, последствий неисполнения обязательств, а также последствий исполнения обязательств.

**5.14.** **УЧАСТНИК** долевого строительства путем подписания настоящего Договора, подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией МФК до подписания настоящего Договора. Также **УЧАСТНИК** долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию.

## **6. Ответственность сторон.**

**6.1.** В случае нарушения сроков внесения платежей, указанных Приложении №3 к настоящему Договору **УЧАСТНИК** долевого строительства уплачивает **ЗАСТРОЙЩИКУ** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**6.2.** Уплата пеней не освобождает **УЧАСТНИКА** долевого строительства от обязанностей надлежащего выполнения самого обязательства.

**6.3.** В случае если **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства допущена просрочка внесения единовременного платежа или первого взноса и/или текущих платежей более 10 (Десяти) календарных дней, такая просрочка является существенным нарушением договора. В этом случае Цена настоящего Договора, указанная в п. 2.1. может быть пересмотрена **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в одностороннем порядке в сторону увеличения всего договора, но не более чем на 10 (Десять) процентов. Застройщик письменно уведомляет **УЧАСТНИКА** долевого строительства об изменении стоимости договора в течении 5 (Пяти) рабочих дней. Данное уведомление является неотъемлемой частью настоящего договора.

\_\_\_\_\_ А.В. Мохов, ООО «РИСК»

\_\_\_\_\_ УЧАСТНИК долевого строительства



**6.4.** В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **УЧАСТНИКУ** долевого строительства Объекта долевого строительства, **ЗАСТРОЙЩИК** уплачивает **УЧАСТНИКУ** долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки. Если **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в двойном размере.

**6.5.** В соответствии с пунктом 2 статьи 6 № 214-ФЗ В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **УЧАСТНИКУ** долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения **УЧАСТНИКА** долевого строительства от подписания акта приема-передачи, **ЗАСТРОЙЩИК** освобождается от уплаты **УЧАСТНИКУ** долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** своих обязательств по настоящему Договору.

**6.6.** В случае невозможности по обоснованным причинам закончить строительство МФК в установленный настоящим Договором срок передачи, **ЗАСТРОЙЩИК** не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения, установленного настоящим Договором срока, направляет **УЧАСТНИКУ** долевого строительства предложение в письменной форме, в порядке, предусмотренном п.3.1.5. настоящего Договора о продлении срока окончания строительства. **УЧАСТНИК** долевого строительства в свою очередь должен предпринять все необходимые меры к заключению и подписанию дополнительного соглашения к настоящему Договору участия об изменении сроков, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения вышеуказанного уведомления.

**6.7.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. Стороны обязаны известить друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, подтверждая это определенными официальными документами, любые правоотношения Сторон при действии данных обстоятельств будет решаться в соответствии с действующим законодательством РФ.

**6.8.** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/ или их последствия.

**6.9.** В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, уведомляет о них противоположную сторону в течение 10 (Десять) календарных дней после наступления таких обстоятельств.

## 7. Гарантии качества.

**7.1.** Гарантийный срок для МФК и Объекта долевого строительства, входящего в состав данного объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав МФК и Объекта долевого строительства, устанавливается в 5 (Пять) лет, с момента передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**7.2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **УЧАСТНИКАМ** долевого строительства МФК и Объектов долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**7.3.** **УЧАСТНИК** долевого строительства вправе предъявить **ЗАСТРОЙЩИКУ**, как организатору строительства требования о безвозмездном устранении недостатков в связи с

ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, при условии, что такое качество выявлено в течении гарантийного срока.

**7.4.** Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства работ по изменению фасада МФК;
- проведения **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.

**7.5.** В соответствии с пунктом 7 статьи 7 № 214-ФЗ **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 также 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.

## **8. Срок действия и порядок расторжения Договора.**

**8.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору.

**8.2.** Путем подписания настоящего Договора **УЧАСТНИК** долевого строительства выражает свое согласие на государственную регистрацию настоящего Договора силами **ЗАСТРОЙЩИКА**. В связи с этим, не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, **УЧАСТНИК** долевого строительства предоставляет представителю **ЗАСТРОЙЩИКА** для осуществления представительских функций в государственном регистрационном органе по вопросу регистрации настоящего Договора, нотариально оформленную доверенность и все необходимые документы, в том числе документ, подтверждающий оплату им государственной пошлины.

**8.3.** В случае непредставления **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства указанных в настоящем пункте документов в установленный срок, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, будут считаться прекращенными без составления, каких-либо дополнительных документов, а Стороны утратившими интерес к заключению настоящего Договора, и **ЗАСТРОЙЩИК** будет вправе подписать и зарегистрировать аналогичный Договор на Объект долевого строительства, с любым третьим лицом.

**8.4.** Исполнением сторонами своих обязательств подтверждается со стороны **ЗАСТРОЙЩИКА** - подписанием акта приема-передачи Объекта долевого строительства, со стороны **УЧАСТНИКА** долевого строительства – с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписанием акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**8.5.** Расходы по государственной регистрации несут стороны настоящего Договора в равных частях.

\_\_\_\_\_ А.В. Мохов, ООО «РИСК»

\_\_\_\_\_ УЧАСТНИК долевого строительства

**8.6.** В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены настоящего Договора должна производиться **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, а также в случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены настоящего Договора должна производиться **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим Договором период, систематическое нарушение **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа **ЗАСТРОЙЩИКА** от исполнения настоящего Договора.

**8.7.** В случае наличия оснований для одностороннего отказа **ЗАСТРОЙЩИКА** от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п.8.6. настоящего Договора, **ЗАСТРОЙЩИК** вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме **УЧАСТНИКУ** долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу или вручено лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства такого требования и при наличии у **ЗАСТРОЙЩИКА** сведений о получении **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования согласно п. 10.5. настоящего Договора **ЗАСТРОЙЩИК** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п.8.9.

**8.8.** Расторжение настоящего Договора при одностороннем отказе от его исполнения одной из сторон настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом, осуществляется в соответствии с законодательством РФ.

**8.9.** В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением, с описью вложения (согласно статье 9 закона №214-ФЗ). Моментом расторжения настоящего Договора считается момент получения адресатом уведомления о расторжении, в соответствии с п.10.5. настоящего Договора.

**8.10.** Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон. При этом срок и порядок возврата денежных средств осуществляется по соглашению сторон и без уплаты пеней, неустоек, процентов за пользование чужими денежными средствами.

## 9. Особые условия.

**9.1.** Руководствуясь общими принципами ст.ст. 488 и 489 Гражданского кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению, что в связи с предоставлением **ЗАСТРОЙЩИКОМ** рассрочки **УЧАСТНИКУ** долевого строительства по оплате Цены договора в соответствии с условиями п.2.2. настоящего Договора, права требования, приобретенные **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге у **ЗАСТРОЙЩИКА** до полной оплаты **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства Цены договора.

**9.2.** **ЗАСТРОЙЩИК** вправе удерживать Объект долевого строительства, подлежащий передаче **УЧАСТНИКУ** долевого строительства и не передавать его до момента исполнения **УЧАСТНИКОМ** долевого строительства обязательств по полной оплате Цены настоящего Договора, согласно п.п. 2.1.,5.3.,6.3., и полной оплаты пеней, в случае несвоевременной оплаты в соответствии с п. 6.1. настоящего Договора.

\_\_\_\_\_ А.В. Мохов, ООО «РИСК»

\_\_\_\_\_ УЧАСТНИК долевого строительства

**9.3.УЧАСТНИК** долевого строительства дает свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора и на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, тем самым подтверждая, что его право на общее имущество не будет распространяться на отмежеванные части земельного участка, а также на строения, расположенные на них, за исключением участка, относящегося непосредственно к МФК, с прилегающей территорией, предназначенной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации МФК.

Так же, в связи с возможным преобразованием земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, Цена Объекта долевого строительства остается неизменной (не подлежит ни уменьшению, ни увеличению).

**9.4.УЧАСТНИК** долевого строительства дает свое безусловное согласие на установление на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, сервитута в пользу соответствующих эксплуатирующих организаций, необходимого для прокладки (строительства) и эксплуатации наружных инженерных сетей и считается надлежащим образом, уведомленным о его установлении.

## **10. Заключительные положения.**

**10.1.** В рамках настоящего договора **УЧАСТНИК** долевого строительства поручает **ЗАСТРОЙЩИКУ** произвести оплату коммунальных услуг в размере 10 000 (Десять тысяч рублей) рублей путем перечисления на лицевой счет **УЧАСТНИКА** долевого строительства открытый организацией осуществляющей обслуживание Объекта долевого строительства, для чего **УЧАСТНИК** долевого строительства дополнительно перечисляет на специальный счет Застройщика в течение 2 (двух) рабочих дней после даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан. Указанная сумма зачисляется на расчетный счет организации осуществляющей обслуживание МФК в полном объеме после получения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** разрешения на ввод в эксплуатацию МФК и выбора согласно Жилищного кодекса способа управления многоквартирным домом.

**10.2.** Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, зарегистрированы в установленном порядке в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, подписаны обеими сторонами и оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

**10.3.** Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру для сторон, также один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

**10.4.** Споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора, будут разрешаться в соответствии с действующим законодательством РФ. **УЧАСТНИК** долевого строительства вправе представить претензию **ЗАСТРОЙЩИКУ**, при этом срок ответа на претензию будет составлять 30 (Тридцать) рабочих дней с момента ее получения. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение в суд, согласно правилам подсудности, либо если **УЧАСТНИК** долевого строительства является юридическим лицом, то спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Республики Башкортостан.

**10.5.** В случае изменения реквизитов, сторона, у которой произошли изменения, в том числе смена места жительства, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по настоящему Договору. В случае неисполнения данного требования, виновная сторона несет на себе риск последствий неполучения любой корреспонденции, направленной добросовестной стороной. Сторонами признается отправка корреспонденции надлежащей, если она направлена по адресу, отраженному в настоящем Договоре заказным письмом с уведомлением с описью вложения либо путем отправки телеграммы. **ЗАСТРОЙЩИК** не

обязан осуществлять поиск **УЧАСТНИКА** долевого строительства при смене места жительства.

Корреспонденция считается полученной надлежащим образом в день ее доставки, даже если адресат по этому адресу не находится или не проживает, в следующих случаях:

- адресат отказался от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или отправителем;
- несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
- корреспонденция не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
- корреспонденция вручена уполномоченному лицу или представителю адресата;
- имеются доказательства вручения корреспонденции нарочно под расписку или с подписанным уведомлением.

**10.6.** Настоящим **УЧАСТНИК** долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает **ЗАСТРОЙЩИКУ**, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (гражданство, фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, паспортные данные, адрес прописки, семейное положение, номер телефона) их передачу третьей стороне, в том числе государственным органам, без передачи в сеть общего пользования Интернет, в целях надлежащего исполнения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора и в течение пятилетнего гарантийного срока на Объект долевого строительства. **УЧАСТНИК** долевого строительства также дает согласие на рассылку по сети подвижной радиотелефонной связи текстовых сообщений. Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется на основании заявления, но не ранее даты прекращения настоящего Договора участия в долевом строительстве /даты исполнения обязательств, в соответствии с настоящим Договором. При этом Оператор обязан прекратить их обработку или обеспечить прекращение такой обработки (если обработка персональных данных осуществляется другим лицом, действующим по поручению оператора) в порядке и в срок, установленный Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

**10.7. ЗАСТРОЙЩИК** осуществляет идентификацию физических (их представителей, выгодоприобретателей) и юридических лиц (представителей, бенефициарных владельцев), а также при оплате денежных средств иным лицом не участвующих в сделке, в соответствии с требованиями № 115-ФЗ от 07.08.2001г. «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

**10.8.** Настоящий Договор подписан с учетом Приложения 1 – Технико-экономические показатели МФК, ведомость отделки и инженерного оборудования Объекта долевого строительства, Приложения 2 - План расположения по отношению к друг другу помещений Объекта долевого строительства и План расположения Объекта долевого строительства на этаже по отношению к иным объектам долевого строительства, Приложения 3 – График платежей, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

## 11. Реквизиты сторон

### **ЗАСТРОЙЩИК: ООО «РИСК»**

Юридический адрес: 450080, г. Уфа, ул. Менделеева, 195/2.

Почтовый адрес: 450080, г. Уфа, а/я 171.

Телефон/факс: (347) 2-28-43-76.

ИНН/КПП 0278058814, 027801001. Р/счет 40702810500250001646,

к/счет 30101810300000000928 в ф-ле Банка ГПБ (АО) в г. Уфе. БИК 048073928

Директор

А.В. Мохов

\_\_\_\_\_ А.В. Мохов, ООО «РИСК»

\_\_\_\_\_ УЧАСТНИК долевого строительства

**УЧАСТНИК** долевого строительства: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ года рождения, пол - \_\_\_\_\_, место рождения:  
\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: \_\_\_\_\_, код  
подразделения \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г.  
\_\_\_\_\_, зарегистрированный (ая) по  
адресу: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ Телефон для направления SMS-сообщений и  
телефонограмм: \_\_\_\_\_  
Адрес электронной почты для направления сообщений и уведомлений: \_\_\_\_\_

---

\_\_\_\_\_ А.В. Мохов, ООО «РИСК» \_\_\_\_\_ УЧАСТНИК долевого строительства