

Договор №
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома

город Уфа
Республика Башкортостан

«»202_года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Новое Время - 3», в лице директора управляющей организации – ООО УК «Новое время» Гареева Нияза Салиховича, действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа и на оказание услуг по управлению от 18.11.2024г., именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и
, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) "Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой (Литер 3) в квартале, ограниченном улицами Сун-Ят-Сена, Айской, Большой Московской в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан» (далее - **Дом**), расположенный: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ограниченный улицами Сун-Ят-Сена, Айской, Большой Московской, продолжением улицы Бехтерева (строительный адрес), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Дома** передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства (далее - **Квартиру**) в этом **Доме**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию **Дома**.

Дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 02:55:010909:642, местоположение: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, ограниченный улицами Сун-Ят-Сена, Айской, Большой Московской, продолжением улицы Бехтерева, общей площадью 5 095 м².

1.2. После ввода **Дома** в эксплуатацию Участник долевого строительства приобретает право на получение в собственность **Квартиры**, со следующими характеристиками:

Условный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая проектная площадь кв.м.	Жилая проектная площадь (площадь жилых комнат) кв.м.	Проектная площадь лоджий с коэф.0,5;	Этаж	Секция

Общая проектная площадь **Квартиры** определена по проектной документации с учетом площади лоджий, балконов с применением коэффициента.

Характеристика **квартиры**, в соответствии с проектной документацией, в том числе план, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже, назначении жилого помещения, об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, а также дополнительные сведения по зданию и жилому помещению (далее - основные характеристики жилого помещения) указаны в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Характеристики **квартиры** являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Площади **квартиры**

уточняются по данным технической инвентаризации. Участник долевого строительства уведомлен, по результатам государственного кадастрового учета Квартира, общая площадь Квартиры будет указана в кадастровом паспорте без учета площадей балконов, лоджий, веранд и террас. Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Квартиры 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 Квартиры без учета балконов, лоджий, террас в Органе регистрации прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного Договором.

1.3. По завершении строительства Дома, сдаваемая общая проектная площадь Квартиры, может иметь отклонения от общей проектной площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора.

В случае изменения общей проектной площади по результатам окончательных обмеров, произведенных организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, перерасчет цены договора, производится возврат либо доплата денежных средств Сторонами.

В случае изменения общей проектной площади по результатам окончательных обмеров, произведенных организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию, в сторону увеличения, перерасчет цены договора и доплата денежных средств Участником долевого строительства производится из расчета стоимости 1(один) кв.м. общей проектной площади, установленной п.3.1. настоящего Договора.

В случае изменения общей проектной площади по результатам окончательных обмеров, произведенных организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию, в сторону уменьшения, перерасчет цены договора и возврат Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства производится из расчета стоимости 1(один) кв.м. общей проектной площади, установленной п.3.1. настоящего Договора.

1.4. Правовой основой для заключения договора являются:

- 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)

- Договор №ФРТ-ПРЗУ-19/25 купли-продажи земельного участка от 31.07.2025г.

- Разрешение на строительство №02-RU 03308000-666Ж-2015 от 01.12.2015г. выданное Администрацией городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

- Проектная декларация, размещенная на сайте наш.дом.рф

1.5. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.6. Право собственности на Квартиру, указанную в п. 1.2. договора, возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав.

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

1.8. Застройщик гарантирует, что Квартира, указанная в п.1.2. настоящего Договора, не заложена, в споре и под запретом (арестом) не состоит, не обременена правами третьих лиц, включая залог, иные права и ограничения, аналогичный договор на вышеуказанную Квартиру ни с кем более не заключен, за исключением основания, предусмотренного п. 1.9. настоящего Договора.

1.9. Настоящим Участник долевого строительства извещен о том, что для целей финансирования строительства Многоквартирного жилого дома Застройщиком будут привлечены кредитные средства, предоставленные Башкирским отделением №8598 ПАО Сбербанк соответствии с условиями кредитования, права аренды на земельный участок, на котором ведется строительство Многоквартирного многоэтажного жилого дома, указанного в п. 1.2. настоящего договора, а также имущественные права на строящиеся площади в Многоквартирном многоэтажном жилом доме будут находиться в залоге у Башкирского отделения №8598 ПАО «Сбербанк», в связи с чем будет зарегистрирована ипотека.

1.10. Настоящим договором Стороны согласились и признают, что разница между суммой, внесенной Участником долевого строительства согласно пункту 3.1., и суммой, использованной на возмещение расходов, понесенных Застройщиком на строительство многоквартирного дома, остается в распоряжении Застройщика в качестве премии за оказанные услуги Застройщика.

2. Срок передачи Застройщиком Квартиры участнику долевого строительства

2.1. Предполагаемый срок окончания строительства – II квартал 2028г.

2.2. Окончательный срок завершения строительства определяется Разрешением на ввод Дома в эксплуатацию.

2.3. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства не позднее – 31.12.2028г.

2.4. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока передачи Квартиры направляет Участнику долевого строительства предложение об изменении срока передачи Квартиры.

2.5. Изменение срока передачи Квартиры оформляется дополнительным соглашением в порядке, установленном законодательством.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства определена, как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Квартиры 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** (НДС не облагается).

3.2. Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в случае, предусмотренном п. 1.3. настоящего Договора.

3.3. Уплата Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (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 дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских.

- Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Новое Время-2».

- Депонент:;

- Депонируемая сумма: рублей 00 копеек.

- Срок условного депонирования средств 31.12.2028г

3.4. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора.

3.5. 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.

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

- денежная сумма в размере **рублей 00 копеек** подлежит оплате Участником долевого строительства за счет собственных средств — не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

Оплата по Договору может быть внесена Участником долевого строительства 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.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Участник долевого строительства обязан:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме предоставлять денежные средства в соответствии с условиями настоящего договора, а также осуществить все необходимые действия и формальности с Эскроу-агентом в целях создания возможности внесения депонируемой суммы на счет эскроу. По требованию Застройщика предоставить платежные документы, подтверждающие оплату цены договора (внесение денежной суммы на счет эскроу).

4.1.2. После получения уведомления от Застройщика осмотреть и принять Квартиру в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.3. До государственной регистрации права собственности на Квартиру, без разрешения Застройщика, не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, снос либо установка стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.), не производить установку дополнительного оборудования, в т.ч. дополнительной металлической двери в квартиру и на лестничную площадку.

4.1.4. В случае аварии внутренних, тепло, энерго – и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам других Участников долевого строительства) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

4.1.5. В случае изменения адреса, персональных и контактных данных, указанных в договоре, сообщить об этом письменно Застройщику не позднее 10 (десяти) дней с момента изменения.

4.1.6. 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.

4.1.7. Исполнить принятые на себя обязательства в полном объеме и надлежащим образом.

4.1.8. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Дом 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. Участник долевого строительства обязуется письменно согласовывать с организацией осуществляющей функции управления жилым домом замену входных дверей и оконных конструкций, а также монтирование каких-либо приборов и установок влияющих на облик фасада жилого дома, а также соблюдать регламент проведения строительно-отделочных работ.

4.1.9. В случае изменений места фактического жительства Участником долевого строительства, регистрации либо контактных телефонов и адресов, в 5 (пятидневный) срок сообщать об этом Застройщику в письменном виде с указанием новых реквизитов/адресов.

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

4.1.11. Самостоятельно и за свой счет осуществлять получение технического паспорта (описания) и кадастрового паспорта на квартиру, технического плана и иных документов от третьих лиц, необходимых для осуществления действий по государственной регистрации права собственности на квартиру.

4.2. Участник долевого строительства вправе:

4.2.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительных работ.

4.3. Застройщик обязуется:

4.3.1. Оказывать на основании настоящего договора свои услуги, исполнять обязанности, осуществлять права и нести ответственность в объеме, предусмотренном действующими строительными нормами и иным законодательными актами, обычаями делового оборота и положениями настоящего договора на этапе подготовительных работ, при проектировании, строительстве и вводе Дома в эксплуатацию.

4.3.2. Принять участие в приёмке законченного строительством и подготовленного к эксплуатации Дома с его инженерной инфраструктурой, а также получить Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

4.3.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи на условиях настоящего договора. Лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, лифтовой холл, коридоры, технические этажи, крыша, вентканалы, помещение водомерных узлов и насосов, помещение тепловых узлов, электрощитовая, кабельное телевидение, этажные электрические счетчики, элементы благоустройства, иное оборудование и имущество, имеющееся в Доме и обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

4.4. Застройщик имеет право:

4.4.1. Досрочно исполнить обязательство по передаче Участнику долевого строительства Квартиры.

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

4.4.3. Самостоятельно выбирать подрядчиков (субподрядчиков) для выполнения работ по строительству Дома, а также привлекать иные лица для исполнения обязательств по настоящему договору.

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

4.4.5. 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.

4.4.6. Комплектовать квартиру без согласия Участника долевого строительства строительными материалами в количестве и объеме, определяемом Застройщиком, для проведения работ в квартире.

5. Передача Квартиры.

5.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту и производится после получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в

эксплуатацию Дома, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате в соответствии с пп.3.6. Договора.

5.2. Застройщик передаёт Квартиру Участнику долевого строительства, не позднее срока, предусмотренного п.2 настоящего Договора.

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

5.4. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче. В указанном сообщении Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об обязанности приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения и о последствиях бездействия со стороны Участника долевого строительства.

5.5. Сообщение, указанное в п.5.4., направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается лично Участнику долевого строительства под расписку.

5.6. В случае обнаружения недостатков при передаче квартиры, не препятствующих использованию объекта по назначению, устранение которых возможно:

а) Участник долевого строительства обязан:

- Обратиться к Застройщику с письменным требованием об устранении недостатков;

- Принять квартиру по акту приема-передачи;

- для устранения недостатков обеспечить доступ представителей Застройщика в квартиру в рабочие дни в рабочее время, либо по согласованию с Застройщиком в нерабочее время.

б) Застройщик обязан:

- устранить выявленные недостатки. Срок устранения недостатков подлежит согласованию Сторонами, но не может быть менее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения требования Участника долевого строительства.

5.7. После устранения Застройщиком недостатков, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление либо телефонограмму об устранении недостатков. Застройщик вправе одновременно с данным уведомлением направить в адрес Участника долевого строительства односторонний акт приема-передачи. Применительно к условиям данного пункта настоящего договора, днем получения уведомления является день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его законному представителю, либо по истечении 10 (десяти) рабочих дней со дня, направления уведомления об устранении недостатков Участнику долевого строительства по почте.

5.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п. 5.4. настоящего договора срок или при необоснованном отказе от принятия Квартиры, не связанном с наличием недостатков, Застройщик по истечении 2 (двух) рабочих дней со дня, предусмотренного п. 5.4. настоящего договора срока передачи, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры и бремя его содержания признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта о передаче Квартиры. Указанная мера может применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

Условия, предусмотренные настоящим пунктом, распространяются также на случаи досрочной передачи Квартиры согласно п. 5.3. договора

5.9. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и(или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком. При этом Застройщик освобождается как от ответственности за не передачу Квартиры в срок, установленный настоящим Договором, так и от штрафных санкций.

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

6. Гарантийный срок на объект долевого строительства

6.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует требованиям договора, технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 3 года со дня подписания акта приема-передачи квартиры.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры (акта осмотра).

6.4. Гарантийный срок на установленные в квартире приборы учета определяется паспортами завода-изготовителя, передаваемыми Участнику долевого строительства.

6.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, указанных в Инструкции по эксплуатации Дома, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самими Участником долевого строительства или третьими лицами.

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 Квартиры по Договору, а под значительным временем – минимально необходимое время на устранение недостатков, превышающее 60 дней.

6.7. Стороны договорились, что, в связи с тем, что недостатки, указанные в п.6.5., не являются существенными, не препятствуют началу производства отделочных работ и являются устранимыми без несоразмерных 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.

6.8. Изменения проектной документации строящегося Дома и изменения в Доме (без ухудшения качественных характеристик), проводимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, не являются существенными 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.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще 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.

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

7.3. Застройщик не несет ответственности за нарушение договорных обязательств, если это вызвано несвоевременным оформлением разрешительных документов на данный Дом со стороны контролирующих и уполномоченных органов.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) таких как: стихийные, либо военные действия, эпидемии, повлекших за собой полное или частичное невыполнение сторонами обязательств по настоящему договору, стороны освобождаются от выполнения своих обязательств на период действия этих обстоятельств. О наступлении этих обстоятельств непреодолимой силы стороны уведомляют друг друга в письменной форме со ссылкой на конкретные обстоятельства, делающие невозможным выполнение условий договора, и документальным их подтверждением.

8.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Участник долевого строительства или Застройщик не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами.

8.3. Если обстоятельства, предусмотренные п. 8.1. настоящего договора, продлятся свыше 3х месяцев, стороны договора должны договориться о приостановлении строительства Дома и Квартиры. Если стороны не придут к согласию, сторона, которая не затронута обстоятельствами непреодолимой силы, вправе расторгнуть договор в соответствии с действующим законодательством.

8.4. Возникновение обстоятельств непреодолимой силы у подрядчиков Застройщика считается возникновением этих обстоятельств у Застройщика.

8.5. Наступление форс-мажорных обстоятельств влечет безусловное увеличение срока исполнения договорных обязательств на период их воздействий.

9. Уступка права по договору

9.1. 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 получить письменное согласие Застройщика.

9.2. Участник долевого строительства при уступке прав по договору обязан передать также все свои обязанности по договору.

9.3. 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.

9.4. Участник долевого строительства обязуется 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 письменного согласия 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 письменного согласия Застройщика с соблюдением обязанностей, предусмотренных п. 9.1, 9.2 договора.»

9.5. Уступка Участника долевого строительства прав по договору допускается до момента ввода Дома в эксплуатацию.

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

9.7. 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.

9.8. В случае если Участник долевого строительства не исполнили свою обязанность, предусмотренную п. 9.7. договора, Застройщик имеет право исполнить настоящий договор в адрес первых участников долевого строительства. Ответственность за ненадлежащие уведомления в соответствии с п. 9.7. договора несут первые участники долевого строительства самостоятельно, в т.ч. перед вторым участником долевого строительства.

10. Условия действия договора

10.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и прекращает свое действие после полного завершения договорных обязательств между сторонами.

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

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный договором срок передачи Квартиры на два месяца;
- иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

10.4. 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 Графика внесения платежей по договору (Приложение №2) в полном объеме или в части, или просрочки внесения платежа в полном объеме более чем на два месяца;
- в иных случаях, предусмотренных договором и действующим законодательством.

10.5. 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.

10.6. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 10.3. договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 10.4. договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, в порядке, предусмотренном п.3.5. настоящего договора.

11. Другие условия

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

11.2. 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.

11.3. 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 которое предусмотрено возникновение права собственности отдельных лиц. Данные помещения не входят в состав общего имущества Дома и могут быть оставлены Застройщиком за собой, так и реализованными им иным лицам, в том числе путем заключения договора-купли продажи и по иным договорам. В отношении указанных помещений право общей долевой собственности у собственников в доме не возникает.

11.4. Помещения в Доме, кроме указанных в п.11.3. настоящего Договора, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, относятся к общему имуществу Дома и принадлежат в соответствии с со статьей 290 Гражданского кодекса и ст 36 Жилищного кодекса собственникам помещений в Доме на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

11.5. Участники долевого строительства выражают свое согласие на передачу и обработку Застройщиком своих персональных данных в целях исполнения настоящего Договора. Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

11.6. Стороны согласовали, что в рамках исполнения настоящего договора возможен обмен информацией путем передачи сообщений на адреса электронной почты, указанные в разделе 12 Договора.

11.7. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ и РБ.

11.8. В случаях возникновения споров и разногласий по настоящему договору стороны примут все меры к достижению согласия путем переговоров, при не достижении согласия споры подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством.

11.9. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

11.10. Текст договора прочитан лично, смысл, значение и последствия сделки понятны и соответствуют намерениям.

12. Адреса и реквизиты сторон:

Застройщик

Участник долевого строительства

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик «Новое
Время - 3»

Юридический адрес: 450077, Республика
Башкортостан, Г.О. город Уфа, ул. Цюрупы,
д. 40

ИНН 0274391356 КПП 027401001

ОГРН 1240200040266

р/счет 40702810106000091259

Башкирское отделение №8598 ПАО

Сбербанк"

Кор.счет 30101810300000000601

БИК 048073601

Директор ООО УК «Новое время»

_____/ /
подпись

_____/ Н. С. Гареев/

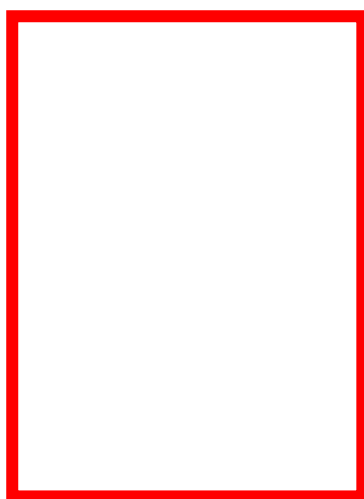
Приложение № 1

**к Договору участия в долевом строительстве жилого дома
№ от «»202 года**

ПЛАН

Квартира № этаж №секция №

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 Жилого дома:

- Строительный адрес: "Жилой комплекс в составе пяти 9-ти этажных жилых домов с ДОУ и паркингом на 300 машиномест" Корпус № 2
- Вид: многоквартирный дом
- Назначение: жилое здание, для постоянного проживания людей, а также устройства вспомогательных помещений на этажах;
- Количество этажей (включая техническое подполье) – 17 этажей;
- Количество секций – 5;
- Общая площадь Дома – 24 854,2 м²;
- Материал наружных стен и каркаса дома – монолитный железобетон;
- Материал перекрытий – монолитный железобетон;
- Класс энергоэффективности: "В";
- Сейсмостойкость - район строительства сейсмически неактивный.

Техническая характеристика Квартиры:

- Отделка поверхностей стен и перегородок жилых комнат, кухни, коридоров – без отделки
- Отделка внутренних поверхностей стен и перегородок санузла и ванной комнаты – без отделки
- Отделка потолка – поверхность монолитной железобетонной плиты перекрытия без отделки;
- Стяжка пола – не предусмотрена
- Заполнение оконных проемов – 2-х камерные стеклопакеты в ПВХ переплетах;
- Заполнение дверных проемов: входная квартирная дверь
- Электропроводка – смонтирована; розетки, выключатели и одинарные патроны – не установлены;
- Электросчетчик – установлен;
- Газовая плита – не предусмотрена;
- Внутренняя канализация – в объеме центральных стояков, с фитингами и заглушками для возможности дальнейшего подключения;
- Внутренний водопровод – в объеме центральных стояков, с фитингами и заглушками для возможности дальнейшего подключения;
- Сантехнические приборы – отсутствуют;
- Счетчики учета расхода ХВС, ГВС – установлены;
- Отопление – выполнено, индивидуальные приборы учета отопления предусмотрены;
- Устройство замочно-переговорное (домофон) – установлено;
- Пожарная сигнализация: автономные бытовые пожарные извещатели – установлены;

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 ориентировочным и может быть изменен (дополнен) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления (в т.ч. письменного) Участника долевого строительства.

Застройщик

Участник долевого строительства

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик «Новое
Время - 3»

Директор ООО УК «Новое время»

_____/ Н.С. Гареев/

_____/./
подпись