

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Республики Башкортостан

« _____ » _____ 20__ г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬЯНС-ГРУПП», («ООО СЗ АЛЬЯНС-ГРУПП»), свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 02 №005141894, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 17 по Республике Башкортостан ОГРН 1060262018410 от 13.09.2006 г., ИНН 0233005795, КПП 023301001, юридический адрес: 453360, РБ, Куяргазинский р-н, с. Ермолаево, ул. Чкалова, 70в, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, документ, удостоверяющий личность: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

1.1.1. **Дом** – 5-этажный жилой дом №2 (стр.) мкр.№2 Западного жилого района г.Стерлитамак, расположенный по адресу: Республика Башкортостан г. о. город Стерлитамак, г.Стерлитамак, ул.Былинная з/у 3(строительный) (далее – «Объект»). Общая площадь многоквартирного жилого дома составляет 3 174,86 кв.м., общая площадь квартир 2 758,18 кв.м. Наружные стены многоквартирного жилого дома представляют собой трехслойную конструкцию, стены – из полнотелого кирпича с устройством системы невентилируемого фасада из утеплителя НПО «ПОЛИМЕР» ПСБ-С-35, наружная отделка здания - тонкослойная штукатурка по системе «Баумит». Окна в здании применяются из ПВХ профиля. Цоколь здания отделан искусственным камнем. Кровля – плоская, рулонная. Материал перекрытий: Плиты перекрытия – железобетонные многослойные сборные, толщиной 220 мм. Лестничные марши и площадки сборные железобетонные. Класс энергоэффективности : В+. Сейсмостойкость: район расположения дома относится к асейсмической области, то есть области, где землетрясения не происходят или являются редчайшими исключениями. По результатам рекогносцировочного обследования поверхностных проявлений карстовых процессов (провалы, воронки) на участке проектируемого строительства и на прилегающих территориях нет.

Земельный участок, расположенный по адресу: РБ, г.Стерлитамак, мкр.№2 Западного жилого района, кадастровый номер **02:56:050109:1107**, общей площадью 5465,00 кв.м., предоставлен Застройщику для строительства многоквартирного жилого дома, согласно Договору аренды земельного участка № 43-А-2019 от 01.04.2019 г., зарегистрированный УФСГРКК по РБ № регистрации 02:56:050109:1107-02/117/2019-1 от 05.04.2019г.

Разрешение на строительство № 02-03307000-30-2019 от 26.08.2019 г. выдано Администрацией Городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

1.1.2. Объект долевого строительства - **Квартира** - часть Дома (**жилое помещение**), находящаяся в Доме, подлежащая передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящаяся с привлечением денежных средств участника долевого строительства, и имеющая следующие характеристики:

№ квартиры	Кол-во Комнат	Общая проектная площадь квартиры, кв.м.	Общая площадь жилых помещений, (без учета балкона, лоджий) кв.м	Жилая площадь, кв.м.	Этаж	Подъезд

Инвестиционная стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры, указанная ниже в настоящем договоре, является фиксированной и не подлежит изменению в течение всего периода действия настоящего договора:

Проектная площадь объекта долевого строительства (квартиры) является условной и подлежит уточнению. Фактическая общая площадь объекта долевого строительства определяется и устанавливается на основании результатов инвентаризации Дома и объекта долевого строительства (квартиры), проведенной по заявке «Застройщика» органом технической инвентаризации, государственного технического учета и оценке объектов недвижимости, после ввода Дома в эксплуатацию, и указывается в Акте приема-передачи квартиры.

Общая проектная площадь объекта долевого строительства состоит из суммы площади жилых комнат, площади помещений вспомогательного назначения, а также площади балконов и лоджий, включаемых в общую площадь с понижаемым коэффициентом 0,3 и 0,5 соответственно. Аналогичным образом определяется фактическая общая площадь объекта долевого строительства.

Строительный адрес многоквартирного жилого дома и номер Объекта долевого строительства, их характеристики могут изменяться в ходе строительства и подлежат уточнению после окончания строительства по данным органов архитектуры и градостроительства, органов технической инвентаризации.

1.1.3. **Застройщик** - юридическое лицо - **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Альянс-Групп»**, имеющее на праве аренды, земельный участок и привлекающее денежные средства

участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство; осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу (далее – «Застройщик»).

1.1.4. «Участник долевого строительства» - физическое лицо, или юридическое лицо осуществляющее по настоящему договору доленое финансирование в строительстве Квартир за счет собственных средств (далее - «Участник долевого строительства»).

1.1.5. «Цена договора» - сумма денежных средств подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства (квартиры), направленных на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. Цена договора определяется как произведение цены за 1 кв.м. общей площади жилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади объекта долевого строительства.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

2.1. При заключении настоящего Договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

2.3. Застройщик гарантирует, что:

- проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы, органы по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте: www.sz-alliance.group

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

2.4. **Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается:**

- залогом земельного участка, предоставленного Застройщику для строительства многоквартирного дома, принадлежащего Застройщику на праве аренды, в порядке, предусмотренным ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004г. №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- Уплатой обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд: Обязательная уплата отчислений (взносов) в компенсационный фонд осуществляется в размере и порядке, предусмотренным ФЗ №214-ФЗ РФ от 29.12.2004 г , Федеральным законом от 29.07.2017 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».

Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего Договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) 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 третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве **Застройщик** обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом указанный в

п.1.1.1 настоящего договора и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать в **собственность** соответствующий объект долевого строительства (квартиру), указанную в п.1.1.2. настоящего договора, **Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства (квартиру) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.2. Срок ввода жилого дома, указанного в п.1.1.1. настоящего договора - III квартал 2020 года;

3.3. Передача Участнику долевого строительства объекта долевого строительства (Квартиры) производится: в черновой отделке, согласно проектной декларации (установка окон ПВХ (металлопластиковые) , установка подоконников, лоджии остекленные из ПВХ с одинарным остеклением, двери входные в подъезд и в квартиры - металлические, межкомнатные двери не устанавливаются, стены оштукатуренные, полы – цементно-песчаная стяжка. Разводка сетей электро-тепло-водоснабжения и водоотведения с установкой приборов учета (газ, электричество, вода), установка радиаторов отопления. Отопление, ГВС, ХВС – централизованное, водопровод и канализация - централизованное без установки сантехнического оборудования, централизованное электроснабжение) что указано в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора, не позднее **2-х** месяцев с момента получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.4. Планировка объекта долевого строительства (квартиры), а также его месторасположение на этаже в многоквартирном жилом доме указаны в приложениях № 2,3,4 к настоящему договору, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Цена договора на Объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п.1.1.2 настоящего договора, **составляет _____ рублей РФ.** Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади составляет _____ рублей РФ. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

4.2. Расчеты по настоящему договору производятся в следующем порядке:

4.2.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве 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 их 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: 8-800-200-57-03

Депонент: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: {Наименование Бенефициара}

Депонируемая сумма: _____ (_____)рублей _____ копеек

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

4.3. Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную декларацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

- корректировки площади Объекта долевого строительства (квартиры) по результатам обмеров органами технической инвентаризации;

- внесение изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию сторон.

4.3.1. После проведения, по заказу Застройщика, обмеров предприятием по технической инвентаризации, в случае **увеличения общей фактической площади** Объекта долевого строительства более чем на **0,9 кв.м.**, (допустимая погрешность), цена настоящего договора подлежит корректировке. Сумма корректировки определяется как произведение стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в пункте 4.1. настоящего договора и разницы между фактической общей площадью Квартиры и общей проектной площадью Квартиры, указанной в п. 1.1.2. настоящего договора. Полученную разницу **Участник долевого строительства** обязуется уплатить **Застройщику** в течение 5-ти рабочих дней с момента письменного уведомления о необходимости погасить задолженность.

4.3.2. После проведения, по заказу Застройщика, обмеров предприятием по технической инвентаризации, в случае **уменьшения общей фактической площади** Объекта долевого строительства более чем на **0,9 кв.м.**, (допустимая погрешность), цена настоящего договора подлежит корректировке. Сумма корректировки определяется как произведение стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в пункте 4.1. настоящего договора и разницы между фактической общей площадью Квартиры и общей проектной площадью Квартиры, указанной в п. 1.1.2. настоящего договора. Полученную разницу **Застройщик** обязуется уплатить **Участнику долевого строительства** в течение 5-ти рабочих дней с момента письменного заявления о необходимости возврата разницы.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию не позднее **III квартала 2020 года**.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению - на строительство Дома в соответствии с п.1 ст.18 ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

5.1.3. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией.

5.1.4. Организовать общее собрание дольщиков с целью определения способа управления общим долевым имуществом.

5.1.5. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи в срок не позднее 2-х месяцев с момента получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию с правом досрочной передачи. К акту приема передачи квартиры прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема передачи. Акт приема-передачи каждой Квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей.

В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков и срок их устранения Застройщиком. В течение трех дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру с составлением Акта приема-передачи.

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

5.1.7. После подписания акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

5.1.8. Не позднее 10 дней с момента приемки жилого дома Государственной комиссией и ввода его в эксплуатацию, Застройщик передает полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Дома и формирует пакет документов в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Регистрация договора долевого участия, права собственности, составления технического и кадастрового паспортов, компенсация затрат Застройщика на эти цели производятся за счет средств Участника долевого строительства.

5.1.9. Обеспечить сохранность Квартир и их комплектации до передачи их по акту Участнику долевого строительства.

5.1.10. Сообщать Участнику долевого строительства по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома.

5.1.11. Предоставлять Участнику долевого строительства по требованию последнего информацию о Застройщике и о проекте строительства в соответствии с действующим законодательством.

В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в пункте 5.1.1 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока, установленного в пункте 5.1.1, но не более чем на три месяца.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия Участника долевого строительства.

5.2.2. Вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

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

5.2.4. Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 ст.8 №214-ФЗ) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за

исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 ст.8 №214-ФЗ). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных статьей 8 Федерального закона №214-ФЗ одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 ст.8 Федерального закона №214-ФЗ 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.

5.2.5. Расторгнуть договор участия в долевом строительстве в одностороннем порядке в случае нарушения сроков уплаты цены договора Участником долевого строительства, в соответствии с п.4,5 ст.5 ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и произвести полную уплату цены договора в размерах и порядке, установленных п. 4 настоящего Договора.

5.3.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течении семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.3.3. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора.

5.3.4. В течение 30 календарных дней с даты приемки квартиры по акту приема-передачи зарегистрировать в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним право собственности на Объект долевого строительства (Квартиру).

В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объект долевого строительства

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

5.3.5. До получения квартиры по акту приема-передачи не вносить без письменного согласия Застройщика какие-либо изменения и усовершенствования в проектную планировку квартир, лестничных клеток, общих коридоров (в части изменения разводки отопления, водо- и электроразводок, квартирную разводку канализации, перепланировку помещений, установку электропотребителей, общей мощностью превышающей проектную). Переустройство и перепланировка жилого помещения, влекущие его конструктивное изменение и влияющее на изменение его стоимости в случае реализации, после получения по акту приема-передачи производится только с письменного согласования с Застройщиком, при этом все расходы, связанные с согласованием и изменением проектной документации, изготовление технической документации, в сумму настоящего договора не входят, и Участник долевого строительства несет их самостоятельно, либо возмещает расходы Застройщику в случае предоставления данной услуги. При нарушении требований данного пункта Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим жилищным законодательством.

5.3.6. Принять участие в общем собрании дольщиков с целью определения организации, осуществляющей управление общим долевым имуществом Участника долевого строительства.

5.3.7. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа 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.

5.3.8. Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств.

5.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Квартир по настоящему Договору.

5.4.3. Совершить Уступку прав требований по договору только после уплаты им цены договора с обязательным уведомлением застройщика, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства только с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном ГК РФ. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество Объекта долевого строительства (Квартиры), подлежащий передаче Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом, и иным обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. При передаче объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи о передаче объекта долевого строительства.

6.5. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6.6. 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.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

7.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и государственной регистрации в установленном порядке в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.2. В случае неисполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, в случае, если:

- в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке;
- в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение шести месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа 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.

7.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 ФЗ №214 от 30.12.2004г;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

7.3.1. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, в размере не более пяти процентов от указанной площади;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

7.4. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.5. Расторжение настоящего Договора не влечет за собой прекращение договоров участия в долевом строительстве Дома с иными дольщиками.

7.6. В случае, если Дом и/или Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, **которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования**, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков;

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранимых выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок, участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или договором, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № _____, открытый в Банке _____. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк _____ о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и РБ.

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

10. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи о передаче объекта долевого строительства.

10.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры).

11. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

11.1. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (квартиры) по акту приема передачи, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном ФЗ от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

11.2. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

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

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

12.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Претензионный порядок обязателен для сторон.

12.6. В случае недостижения в течение одного месяца согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны передают спор в соответствующий суд.

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

12.8. Настоящий Договор составлен, включая Приложения, в трех экземплярах: один экземпляр для Участника долевого строительства, один - для Застройщика, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик**ООО СЗ "АЛЬЯНС-ГРУПП»**

Россия, 453360, Респ. Башкортостан, Куюргазинский р-н., с. Ермолаево, Чкалова ул., д. 70В

ИНН 0233005795; КПП 023301001 ОГРН 1060262018410 ОКТМО

Эскроу-счет № _____, Кор. счет 30101810300000000601 Отделение №8598 ПАО Сбербанк России

БИК 048073601 Телефон, <http://sz-alliance.group>**Участник долевого строительства**

/

Приложение № 1
к Договору №__ от _____ года
участия в долевом строительстве

ВЕДОМОСТЬ ОТДЕЛКИ КВАРТИРЫ №**в 5-этажном жилом доме №2 (стр.) мкр.№2 Западного жилого района г.Стерлитамак,**

Производится установка окон ПВХ (металлопластиковые), установка подоконников, лоджии остекленные из ПВХ с одинарным остеклением, двери входные в подъезд и в квартиры - металлические, межкомнатные двери не устанавливаются, стены оштукатуренные, полы – цементно-песчаная стяжка. Разводка сетей электро-тепло-водоснабжения и водоотведения с установкой приборов учета (газ, электричество, вода), установка радиаторов отопления. Отопление, ГВС, ХВС – централизованное, водопровод и канализация - централизованное без установки сантехнического оборудования, централизованное электроснабжение)

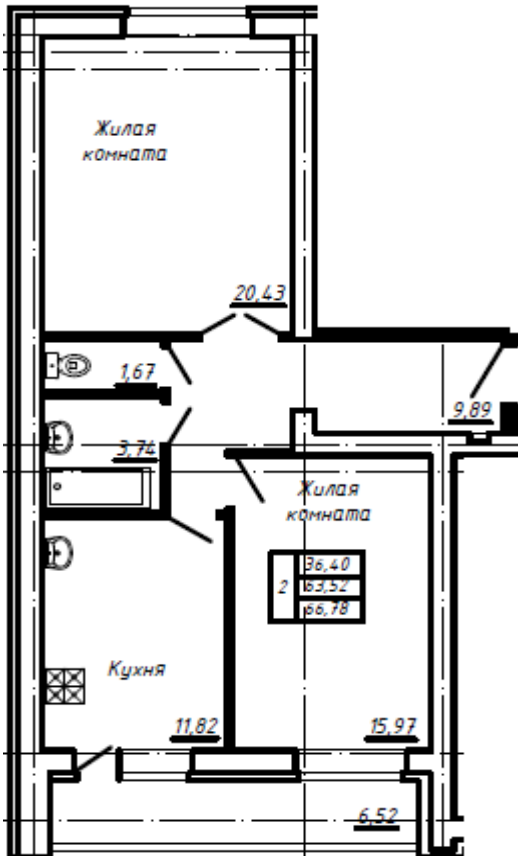
№ п/п	Помещения Квартиры	Наименование элемента дома, квартиры, приборов и оборудования	Вид элемента (отделка элемента)
1	2	3	4
1	Жилые комнаты, Кухня	Окна Полы Стены Потолки Двери (спальни, зал) Двери (кухня)	Пластик стяжка штукатурка без отделки не устанавливаются не устанавливаются
3	Санузел, Ванная комната	Полы Стены Потолок Двери Оборудование	стяжка штукатурка без отделки не устанавливаются не устанавливаются
5	Коридоры-	Полы Стены Потолки Входная дверь	стяжка штукатурка без отделки металлическая
6	Лоджия (балкон)	Остекление Полы Стены Потолки Ограждение	Пластик стяжка штукатурка без отделки кирпичное или витражное
7	Места общего пользования (коридоры, лестничная клетка, тамбуры, холлы)	Окна Полы Стены Потолки	Пластик плитка покраска покраска

«ЗАСТРОЙЩИК»

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

**ПЛАН-СХЕМА
РАСПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ № _____**

в 5-этажном жилом доме №2 (стр.) мкр.№2 Западного жилого района г.Стерлитамак.



Дом – 5-этажный жилой дом №2 (стр.) мкр.№2 Западного жилого района г.Стерлитамак, (далее – «Объект»). Земельный участок, расположенный по адресу: РБ, г.Стерлитамак, мкр.№2, Западный жилой район, кадастровый номер **02:56:050109:1107**, общей площадью 5465,0 кв.м., предоставлен Застройщику для строительства многоквартирного жилого дома, согласно Договору аренды земельного участка № 43-А-2019 от 01.04.2019 г., зарегистрированный УФСРКК по РБ, № регистрации 02:56:050109:1107-02/117/2019-1 от 05.04.2019г.

Разрешение на строительство № **№ 02-03307000-30-2019** от 26.08.2019 г. выдано **Администрацией Городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.**

Объект долевого строительства - Квартира - часть Дома (**жилое помещение**), находящаяся в Доме, подлежащая передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящаяся с привлечением денежных средств участника долевого строительства, и имеющая следующие характеристики:

№ квартиры	Кол-во Комнат	Общая проектная площадь квартиры, кв.м.	Общая площадь жилых помещений, (без учета балкона, лоджий) кв.м	Жилая площадь, кв.м.	Этаж	Подъезд

«Согласовано»

Застройщик ООО СЗ «Альянс-Групп»

«Участник долевого строительства»

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ) № _____ НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ
_____ ЭТАЖА, _____ ПОДЪЕЗДА
в 5-этажном жилом доме №2 (стр.) мкр.№2 Западного жилого района г.Стерлитамак**

«СОГЛАСОВАНО»

Застройщик ООО СЗ«Альянс-Групп»

«Участник долевого строительства»

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ) №___ НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ _____ ЭТАЖА ВСЕГО ДОМА
в 5-этажном жилом доме №2 (стр.) мкр.№2 Западного жилого района г.Стерлитамак**

Застройщик ООО СЗ «Альянс-Групп»

«Участник долевого строительства»
