

**Договор № 570/Л5/БИО**  
**участия в долевом строительстве**

город Уфа  
Республика Башкортостан

03 октября 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «БИОСФЕРА» (ИНН 0277125659, ОГРН 1120280047689)**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице представителя Еремина Максима Анатольевича, действующего(-ей) на основании доверенности от 24.04.2017 г., удостоверенной Хайдаровой Альфией Миргасимовной нотариусом нотариального округа город Уфа Республики Башкортостан, зарегистрированной в реестре за № 2Д-944, с одной стороны, и

Гр. Российской Федерации

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по строительному адресу: **«Жилой дом (Литер 5) со встроенными предприятиями обслуживания и пристроенной подземной автостоянкой в жилом районе «Глумилино», микрорайон 2, г. Уфа»** (далее – Объект), после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность объект долевого строительства. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

1.2.1. права собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:55:020614:788, площадь земельного участка 23 767 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, ограниченного продолжением бульвара Давлеткильдеева, улицами Энтузиастов и Рудольфа Нуреева.

1.2.2. строительство проводится в соответствии с градостроительным планом земельного участка (ГПЗУ) № RU 03308000-16-1525 представлен, Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 29.11.2016 г., на основании Разрешения на строительство № 02-RU03308000-814Ж-2016 от 22.03.2017 г., Разрешения на строительство № 02-RU03308000-814Ж-2016 от 16.06.2017 г., выданных Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

1.2.3. проектной документации на Объект, прошедшей положительного заключения негосударственной экспертизы 02-2-1-2-0007-17 от 16.03.2017г., положительного заключения негосударственной экспертизы 02-2-1-2-0022-17 от 09.06.2017г.

1.2.4. проектной декларации размещенной в сети «Интернет» на сайте: [www.biosfera1.ru](http://www.biosfera1.ru).

При необходимости, вышеуказанная документация может уточняться, дополняться и/или продлеваться в ходе строительства Объекта, что не требует внесения соответствующих изменений в Договор при условии отсутствия существенного влияния этих уточнений и дополнений на объем прав и обязанностей сторон договора.

1.3. Перед заключением Договора Участник долевого строительства ознакомился с вышеуказанными документами, в т.ч. с проектной декларацией на Объект.

1.4. Определение Объекта долевого строительства: жилое или нежилое помещение, общее имущество в Объекте, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.4.1. Объектом долевого строительства является следующее жилое помещение:

Проектный номер квартиры/ наименование помещения	Назначение	Этаж	Секция	Кол-во комнат	Проектная Общая площадь, кв.м	Проектная Жилая площадь, кв.м	Цена за 1 кв.м, руб.	Стоимость, руб.
570	Жилое	19	В	1	36,18	12,96	57 427,50	2 077 726,95

1.4.2. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площадей всех входящих в Объект долевого строительства помещений, площадей помещений вспомогательного использования, а также площадей встроенных шкафов, балконов и лоджий, и включается в проектную общую площадь с приведенными коэффициентами 0,3 для балконов и 0,5 для лоджий.

Стороны согласовали, что для целей определения стоимости Объекта долевого строительства (Цены договора) по Договору учитывается сумма площадей всех входящих в Объект долевого строительства помещений, включая площади помещений вспомогательного использования, а также площадей встроенных шкафов, балконов и лоджий, включаемой в общую площадь.

Расположение Объекта долевого строительства указано на поэтажном плане создаваемого Объекта согласно проектной документации на него, который прилагается к Договору (Приложение №1) и является его неотъемлемой частью. Адрес Объекта и номер (наименование) Объекта долевого строительства, их характеристики могут изменяться в ходе строительства Объекта и подлежат уточнению после окончания строительства Объекта по данным органа архитектуры и градостроительства (ГлавУАиГ администрации ГО г.Уфа РБ), кадастрового инженера или организацией по технической инвентаризации и учету объектов капитального строительства (далее - орган по технической инвентаризации). Окончательный номер будет присвоен по результатам постановления Объекта долевого строительства на кадастровый учет.

Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства указывается в акте приема-передачи к Договору на основании результатов обмеров помещений Объекта долевого строительства, проведенных по заявке Застройщика органом по технической инвентаризации в момент их нахождения в состоянии с отделкой, предусмотренной Договором.

1.4.3. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства без чистовой отделки со всеми инженерными коммуникациями, предусмотренными в приложении № 2 к настоящему Договору.

Подробные характеристики Объекта долевого строительства описаны в Ведомости отделки Объекта долевого строительства, прилагаемой к Договору (Приложении №2), которое является его неотъемлемой частью.

1.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере и в порядке, установленном разделом 2 Договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи для последующего оформления в свою в собственность. Оплата права на получение и оформление в собственность Объекта долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно, а также с использованием кредитных средств, предоставляемых последнему **Банком** (Банк – ВТБ 24 (публичное акционерное общество), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1623), местонахождение: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д.35, к/с 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, ИНН 7710353606, БИК 044525716) осуществляющий кредитование Участников долевого строительства в рамках настоящего договора для целевого финансирования строительства), согласно Кредитного договора, заключенного Банком с Участниками долевого строительства (именуемые по кредитному договору – Заемщик).

Кредитный договор – договор, заключаемый Участником долевого строительства (Заемщиком) с Банком для целей приобретения в собственность Объекта долевого строительства путем долевого участия в строительстве Объекта.

1.6. Застройщик обязуется построить Объект в соответствии с утвержденной проектной документацией, получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

1.7. Планируемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – не позднее **31 декабря 2019 года**.

После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема – передачи не позднее II квартала 2020 года.

1.8. Способ обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору.

В целях обеспечения исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства

(создания) многоквартирного дома Застройщиком заключён Договор страхования гражданской ответственности Застройщика с **ООО «Проминстрах» (ИНН 7704216908, ОГРН 1027700355935) 35-31269/2017 от 04.05.2017** (Лицензия Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) СИ № 3438 от 22.08.2016 г., удовлетворяющая требованиям Федерального Закона 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

## **2. Цена договора, срок и порядок уплаты денежных средств.**

2.1. Цена Договора составляет **2 077 726,95 руб. (Два миллиона семьдесят семь тысяч семьсот двадцать шесть рублей 95 копеек)**, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства **57 427,50 руб. (Пятьдесят семь тысяч четыреста двадцать семь рублей 50 копеек)**, и оплачивается в следующем порядке:

2.1.1. Денежная сумма в размере **700 000,00 руб. (Семьсот тысяч рублей 00 копеек)** оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в безналичном порядке и размещаются на аккредитивный счет в пользу Застройщика в день подписания кредитного договора.

2.1.2. Денежная сумма в размере **1 377 726,95 руб. (Один миллион триста семьдесят семь тысяч семьсот двадцать шесть рублей 95 копеек)**, оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставляемых Банком Участнику долевого строительства по Кредитному договору в безналичной форме на счет, открываемый Участником долевого строительства согласно Кредитного договора, в день подписания кредитного договора и размещаются на аккредитивный счет в пользу Застройщика. До подачи на государственную регистрацию настоящего договора Участник долевого строительства предварительно предъявляет в Банк для ознакомления оригинал настоящего договора. Оплата происходит следующим образом:

Участник долевого строительства в течение 1 (Одного) дня с момента подписания кредитного договора, открывает безотзывной, покрытый, оплачиваемый без акцепта аккредитив в ВТБ - 24 (ПАО) (далее – исполняющий Банк) в пользу Застройщика на сумму равную стоимости Квартиры, а именно **2 077 726,95 руб. (Два миллиона семьдесят семь тысяч семьсот двадцать шесть рублей 95 копеек)**, со следующими условиями открытия и оплаты:

Срок действия Аккредитива - 30 календарных дней с момента открытия, с возможной пролонгацией его срока действия, но не более 90 календарных дней;

Исполнением аккредитива банком осуществляется в течении 1 (одного) дня с момента предоставления Участником долевого строительства или Застройщиком исполняющему Банку оригинала либо нотариально засвидетельствованной копии настоящего договора, зарегистрированного органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Договора участия в долевом строительстве;

Затраты исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами исполняющего Банка.

Закрытие Аккредитива производится:

При исполнении Аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на расчетный счет Застройщика.

По истечении срока Аккредитива. В этом случае Аккредитив согласно установленному в Банке порядку подлежит закрытию, а сумма его покрытия – зачислению на Текущий счет Заемщика с последующим погашением ссудной задолженности в соответствии с Кредитным договором.

2.1.3. Зачисленные на счет Участника долевого строительства кредитные средства по его распоряжению перечисляются Банком в течение одного рабочего дня в счет оплаты по настоящему договору на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре и распоряжении Участника долевого строительства.

2.1.4. Оплата первой части долевого вклада, указанной в п. 2.1.1. настоящего договора, подтверждается финансовыми документами, подтверждающими факт получения указанных средств Застройщиком (при безналичном перечислении Участником долевого строительства денежных средств), либо финансовыми документами, подтверждающими факт внесения денежных средств Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика.

2.1.5. Предоставление Участнику долевого строительства денежных средств по Кредитному договору производится Банком только при условии внесения Участником долевого строительства первой части долевого вклада в строительство Объекта в порядке, установленном п. 2.1.1. настоящего договора, и представления в Банк финансовых документов, указанных в пункте 2.1.4. настоящего договора, подтверждающих получение Застройщиком от Участника долевого строительства первой части долевого вклада.

2.2. Стоимость одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанная в п.2.1 Договора, является фиксированной и может быть изменена только в следующих случаях: по соглашению Сторон, в случае невыполнения Участником долевого строительства взятых на себя обязательств по оплате цены Договора, в случаях, предусмотренных п. 2.3 Договора.

Стоимость договора может быть изменена Сторонами без подписания дополнительного

соглашения, в случаях, предусмотренных настоящим договором, уточнена расчетным путем без необходимости подписания дополнительного соглашения к договору

2.3. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах проектной общей площадью Объекта долевого строительства, определенной в соответствии с проектной документацией, и фактической общей площадью Объекта долевого строительства по результатам обмеров, проведенных органами технической инвентаризации и кадастрового учета, включающей в себя площади помещений Объекта долевого строительства, в том числе летние (лоджии, балконы, веранды, террасы).

Окончательная цена Договора определяется на основании фактической общей площади Объекта долевого строительства согласно данным органов технической инвентаризации и кадастрового учета.

В случае уменьшения общей площади конкретного жилого помещения, поименованного в Объекте долевого строительства (п. 1.4.1. договора), на 1 кв.м и более по сравнению с проектной общей площадью конкретного жилого помещения, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства стоимость переплаченной площади, исходя из фиксированной стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.1. Договора.

Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства в безналичной форме часть ранее излишне уплаченных им денежных средств, после принятия Объекта долевого строительства по акту приема – передачи на основании письменного заявления Участника долевого строительства, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником долевого строительства в таком заявлении, в срок не позднее 60 календарных дней с даты подачи заявления.

В случае увеличения общей площади конкретного жилого помещения, поименованного в Объекте долевого строительства (п.1.4.1. договора) на 1 кв.м и более по сравнению с проектной общей площадью Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан выплатить неоплаченную стоимость, исходя из стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.1. Договора.

2.4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора считаются полностью исполненными после зачисления внесенных денежных средств в полном объеме на банковский счет Застройщика, указанного в Договоре.

2.5. Цена Договора, указанная в п. 2.1. Договора, определена Сторонами как сумма денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства по Договору и подлежит использованию Застройщиком только в целях, установленных ст.18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. Участник долевого строительства ознакомлен с положениями ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и дает свое согласие Застройщику на использование денежных средств в целях, установленных данным Федеральным законом.

### **3. Обязанности сторон.**

3.1. Застройщик обязуется:

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

3.1.2. Использовать внесенные Участником долевого строительства средства по их целевому назначению – для финансирования строительства Объекта и Объекта долевого строительства, и оплату затрат на осуществление функций Застройщика.

3.1.3. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства для ознакомления документы согласно перечня, указанного в п.2 ст.20 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

3.1.4. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема – передачи в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

К акту приема-передачи Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства), которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи, согласно ч.1 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

3.1.5. Сформировать общую папку документов и представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управление

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ) в целях последующей регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, при условии полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с настоящим Договором.

3.1.6. В установленный Договором срок передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи при условии полной оплаты им окончательной цены Договора. В связи с чем, не менее чем за месяц до наступления, установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства письменное уведомление о завершении строительства Объекта (вводе его в эксплуатацию) и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия. В соответствии с п.3 ст.8 Федерального Закона №214-ФЗ, Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

3.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям проектной документации, строительных норм и правил (СНиП), технических регламентов и иных нормативно-правовых актов в сфере строительства, действующих на момент заключения Договора, и пригодного для его использования в соответствии назначением.

3.1.8. В случае обнаружения при передаче Объекта долевого строительства или в ходе его эксплуатации в течение гарантийного срока строительных недостатков, возникших по вине Застройщика, устранять их в разумные сроки по письменному требованию Участника долевого строительства.

3.1.9. 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. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются Сторонами в письменной форме только после получения письменного согласия Банка на их внесение в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора, которые подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и вступают в силу момента такой регистрации.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Внести денежные средства в счет оплаты цены Договора в объеме, в порядке и в сроки, установленные Договором. Сторонами установлено, что обязательство Участника долевого строительства по оплате цены Договора может быть прекращено полностью или частично путем зачета встречных однородных требований между Сторонами.

3.2.2. После получения письменного уведомления Застройщика, указанного в п. 3.1.6 Договора, принять Объект долевого строительства по акту приема - передачи в предусмотренный Договором срок, но не позднее срока, указанного в данном уведомлении.

3.2.3. Самостоятельно оплачивать расходы по технической инвентаризации, государственному кадастровому учету и изготовлению кадастрового паспорта и технического паспорта на Объект долевого строительства и государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства.

3.2.4. После принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи и заключения договора на обслуживание со специализированными управляющими, эксплуатирующими и ресурсоснабжающими организациями оплачивать выставленные ими счета по оказанию коммунальных и иных услуг в соответствии с действующим законодательством.

Не позднее 5 (пяти) дней от даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить договоры с эксплуатирующей и управляющей организациями и открыть финансово-лицевой счет.

3.2.5. До приобретения Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства не производить никаких перепланировок и/или переоборудования без письменного разрешения Застройщика.

3.2.6. При необходимости самостоятельного проведения Участником долевого строительства ремонтно-отделочных работ в Объекте долевого строительства до его принятия по акту приема-передачи, Участник долевого строительства вправе получить доступ в Объект долевого строительства на основании акта передачи Объекта долевого строительства под отделку, подписанного Сторонами. Акт передачи Объекта долевого строительства под отделку не является актом по передаче Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства и не заменяет собой Акт приема-передачи Объекта долевого строительства по Договору. С момента подписания акта передачи Объекта долевого строительства под отделку, Участник долевого строительства несет ответственность за сохранность Объекта долевого строительства и инженерного оборудования в нём, а также несет ответственность перед третьими лицами в случае нанесения вреда их имуществу. При этом в случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства вследствие выполнения им ремонтно-отделочных работ в Объекте долевого строительства после проведения органом технической инвентаризации его фактических обмеров, Участник долевого строительства не вправе предъявлять требование к Застройщику по изменению цены Договора по причине несоответствия данных первичной инвентаризации данным последующих обмеров Объекта долевого строительства, проведенных Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами.

3.2.7. Своевременно являться по письменным уведомлениям Застройщика для решения организационных вопросов по исполнению Договора.

3.2.8. Явиться для заключения дополнительного соглашения, предусмотренного в п.2.3 Договора, в срок не позднее 10 дней от даты получения соответствующего письменного уведомления.

3.2.9. Не уступать права по Договору третьим лицам без письменного согласия Застройщика и Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Правообладателем или Участниками долевого строительства (Заемщиком Банка). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

#### **4. Ответственность сторон.**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.04г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх суммы неустойки.

4.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, предусмотренном п.6 ст.5 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, предусмотренном п.2 ст.6 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акт приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору, согласно ч.2 ст.6 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ.

4.4. Стороны пришли к соглашению, что в отношении любых денежных обязательств Сторон по Договору проценты на сумму долга за период пользования денежными средствами в соответствии со статьей 317.1 ГК РФ не начисляется.

4.5. В случае необоснованного уклонения или отказа Участника долевого строительства от заключения дополнительного соглашения, предусмотренного п. 2.3 Договора, и/или неприятия Объекта

долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии со ст. 405 Гражданского кодекса Российской Федерации Застройщик освобождается от ответственности за просрочку по передаче Объекта долевого строительства, на период действия просрочки на стороне Участника долевого строительства.

4.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

4.7. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, а также любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

4.8. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств, сроки исполнения соответствующих обязательств отодвигаются на срок действия непреодолимой силы без заключения Сторонами дополнительного соглашения по продлению срока исполнения этих обязательств.

## **5. Гарантии качества.**

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Стороны согласовали, что в случае обнаружения строительных недостатков при передаче Объекта долевого строительства или в ходе ее эксплуатации в течение гарантийного срока, возникших по вине Застройщика (подтвержденных совместным актом, подписанным Сторонами), Участник долевого строительства в письменном виде предъявляет требование об устранении таких недостатков, а Застройщик устраняет их в разумные сроки.

5.4. 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, согласно ч. 7 ст. 7 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ.

## **6. Уступка прав по договору.**

6.1. 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 долевого строительства, но в любом случае при условии получения письменного согласия Застройщика и Банка, учитывая пункт 3.2.9 настоящего договора. Письменное согласие Застройщика на передачу прав и/или перевод долга осуществляется путем подписания уполномоченным должностным лицом Застройщика договора уступки с приложением к нему печати Застройщика.

6.2. Предоставление Застройщиком услуг по согласованию передачи прав и/или перевода долга, а также услуг по оформлению данного согласия осуществляется на основании договора оказания услуг на возмездной основе.

6.3. Уступка Участником долевого строительства прав по настоящему Договору допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Уступка прав по Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.5. После государственной регистрации уступки прав по Договору новый Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику один подлинный экземпляр договора уступки, зарегистрированный в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **7. Прочие условия.**

7.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством Объекта долевого строительства, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

7.2. Досрочное внесение Участником долевого строительства платежей не влияет на порядок, и сроки исполнения Застройщиком своих обязательств, установленных Договором.

7.3. За Участника долевого строительства платежи может производить третье (юридическое и/или физическое) лицо с указанием следующих данных: назначение платежа, за кого произведен взнос, номер и дата Договора. Внесение платежей за Участника долевого строительства не влечет перехода прав и обязанностей Сторон по Договору.

7.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик, после передачи - Участник долевого строительства. В случае передачи Объекта долевого строительства под отделку Участнику долевого строительства риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства переходит к такому Участнику с момента подписания акта передачи Объекта долевого строительства под отделку (ст.211 Гражданского кодекса Российской Федерации).

7.5. С момента передачи Объекта долевого строительства его текущий и капитальный ремонт, оплата за содержание, техническое обслуживание, предоставленные коммунальные услуги и услуги ресурсоснабжающих организаций, оплата за текущий и капитальный ремонт мест общего пользования (общего имущества) Объекта производятся самостоятельно Участником долевого строительства, согласно заключенным между ним и управляющими, эксплуатирующими и специализированными организациями договорам.

7.6. В случае смерти гражданина-Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему договору входят к правопреемникам Участника долевого строительства.

7.7. В случае смены реквизитов Стороны обязаны в 10-дневный срок уведомить друг друга в письменной форме. В случае неисполнения данной обязанности виновная Сторона несет все связанные с этим неблагоприятные последствия. Уведомления, направленные другой Стороной по прежнему адресу не сообщившей об изменении своих реквизитов, считаются направленными по действительному адресу места нахождения Стороны, а не уведомившая сторона считается надлежаще извещенной.

7.8. Споры, возникшие между Сторонами, решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор подлежит разрешению в судебном порядке.

7.9. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через организации почтовой связи заказными письмами с уведомлением о вручении либо под расписку. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

7.10. В соответствии с п.4 ст.4, ст.12.1, ст.13 Федерального закона от 30.12.04 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге в силу закона с момента регистрации Договора строящийся Объект и земельный участок либо право аренды земельного участка, указанного в п.1.2 Договора.

7.11 Застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект Объекта, в частности 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 Объекта в целом и Объекта долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

7.12. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию по строительству Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в части архитектурных и объемно-планировочных решений, конструктивных и инженерных решений, а также применяемых строительных материалов и (или) оборудования, указанных в проектной документации по строительству Объекта долевого строительства, при условии, что характеристики Объекта долевого строительства будут отвечать требованиям откорректированной проектной документации и действующим нормативам и что производство работ, связанных с данными изменениями возможно до ввода Объекта в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Объекта Сторонами настоящего Договора.

Характеристики Объекта долевого строительства будут уточнены после окончания строительства по результатам обмеров, проведенным органами технической инвентаризации, получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или к появлению недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта.

7.13. Застройщик имеет все полномочия по совершению следующих действий с земельным участком, а именно: образование новых земельных участков путем объединения и/или разделения и/или перераспределения и/или выдела, а также межевания земельного участка на усмотрение Застройщика в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с последующим оформлением прав аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Участник долевого строительства ознакомлен с данным условием настоящего пункта и дает свое согласие Застройщику на осуществление указанных полномочий.

7.14. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с характеристиками, расположением и планировкой Объекта долевого строительства, согласно утвержденной проектной документации. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Объекта долевого строительства.

7.15. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с изменениями проектной документации по строительству Объекта долевого строительства.

7.16. С момента регистрации настоящего договора строящийся Объект и право аренды земельного участка, указанного в п.1.2.1 настоящего договора, находятся в залоге в силу закона у Участника долевого строительства.

7.17. Права требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникают у Участника долевого строительства (Заемщика) с момента полного исполнения им денежных обязательств по оплате общей суммы долевого вклада, размер которого определен п.2.1. настоящего договора. Изменение стоимости Объекта долевого строительства допускается только вследствие изменения площади образовавшейся в результате обмеров органом по технической инвентаризации.

7.18. С момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита.

7.19. На основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, заверченный строительством, Объект долевого

строительства считается находящемся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем завершеного строительством Объекта долевого строительства является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства, а также супруг Участника долевого строительства (Заемщика) в случае регистрации права общей совместной собственности на Объект долевого строительства.

Одновременно с оформлением права собственности Участником долевого строительства предоставляется Закладная. В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения 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.

## **8. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора.**

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного надлежащего исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

8.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Изменения договора оформляются путем заключения Сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, подлежащего государственной регистрации.

8.3. Расторжение Договора производится путем подписания Сторонами соглашения в виде одного документа, подлежащего государственной регистрации.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением и описью вложения.

8.4. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади, в связи с существенным изменением проектной документации строящихся многоквартирных домов и (или) иного объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства.

8.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.04 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке (п. 1.2. ст. 9 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ).

8.6. Необоснованное уклонение или отказ Участника долевого строительства от заключения дополнительного соглашения, предусмотренного в п.2.3 Договора, является основанием для инициирования расторжения Застройщиком Договора в порядке предусмотренным законодательством РФ.

При этом Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня его расторжения Участником долевого строительства в одностороннем порядке (в случае расторжения договора в судебном порядке - в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения по решению суда). Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, перечисляет эти денежные средства на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

8.7. Участник долевого строительстве вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом 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».

8.8. При расторжении Договора по двустороннему соглашению Сторон, заключенному на основании заявления Участника долевого строительства, Застройщик возвращает сумму внесенных Участником долевого строительства без индексации и начисления каких-либо процентов, связанных с расторжением Договора, путем ее перечисления на банковский счет Участника долевого строительства, указанный им в письменном виде.

8.9. Возврат всех денежных средств по настоящему Договору, указанному в разделе 7 настоящего договора, Участнику долевого строительства (Заемщику) в случае расторжения настоящего договора, независимо от причин, Застройщик осуществляет путем перечисления их на текущий счет № \_\_\_\_\_ Участника долевого строительства (Заемщика) в Банке с обязательным уведомлением Банка о расторжении настоящего договора в срок не менее 5 рабочих дней до перечисления средств.

8.10. Недействительность одного из пунктов Договора не влечет за собой недействительность Договора в целом.

8.11. Вопросы, не нашедшие своего отражения в Договоре, регулируются действующим законодательством.

8.12. Договор составлен в 4 (четыре) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (один) экземпляр Застройщику, 2 (два) экземпляра для Участника долевого строительства (один из которых подлежит передаче Банку) и один экземпляр - для хранения в делах Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

#### 9. Подписи сторон.

Застройщик:	Участник долевого строительства:
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «БИОСФЕРА»</b> Адрес местонахождения (юридический адрес): 450029 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ульяновых, д. 65, помещ. 3, ИНН 0277125659, ОГРН 1120280047689, КПП 027701001 р/с 40702810500000005866 в БАШКОМСНАББАНК (ПАО) БИК 048073842 к/с 30101810800000000842</p> <p><b>Представитель по доверенности</b> _____/ <b>Еремин М. А.</b> /</p> <p>М.П. действ. на основании доверенности от 24.04.2017 г., удостоверенная Хайдаровой Альфией Миргасимовной нотариусом нотариального округа город Уфа Республики Башкортостан, зарегистрированная в реестре за № 2Д-944</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>ФИО полностью подпись</p>



### **Ведомость отделки и инженерного оборудования**

Технические характеристики Объекта долевого строительства:

1. материал внутренних и наружных стен – **кирпич**;
2. материал несущей конструкции – **ж/б монолитный каркас**;
3. оконные блоки – из **ПВХ с однократной регулировкой в момент передачи объекта без подоконников**;
4. помещения лоджии, балкона – **холодные, без отделки**;
5. пол - **цементно-песчаная стяжка для скрытия инженерных разводок, без подготовки основания под устройство чистых полов**;
6. стояки канализации – **из ПНД**;
7. система отопления – **обогревательные приборы, прибор учета - предусмотрены**;
8. внутренняя электрическая разводка – **предусмотрена**;
9. стены – **штукатурка для скрытия инженерных коммуникаций**;
10. потолки – **без отделки**;
11. электроплиты – **не предусмотрены**;
12. санфаянс – **не предусмотрен**;
13. межкомнатные двери – **не предусмотрены**;
14. входная дверь – **металлическая**;
15. электроустановочные изделия – **предусмотрены (розетки, выключатели, кроме розеток под эл. плиты)**;
16. электрический счетчик – **предусмотрен**;
17. водоснабжение – **ГВС и ХВС, приборы учёта - предусмотрены**.

<p style="text-align: center;"><b>Застройщик:</b></p> <p><b>Общество с ограниченной ответственностью «БИОСФЕРА»</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Представитель по доверенности</b></p> <p style="text-align: center;">_____ / <b>Еремин М. А.</b> /</p> <p style="text-align: center;">М.П.</p> <p>действ. на основании доверенности от 24.04.2017 г., удостоверенная Хайдаровой Альфией Миргасимовной нотариусом нотариального округа город Уфа Республики Башкортостан, зарегистрированная в реестре за № 2Д-944</p>	<p><b>Участник долевого строительства:</b></p>
---	--