

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

с. Кушнаренково, Кушнаренковский район, Республика Башкортостан, «__» _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Капитал», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Мурзаковой Альбины Галимьяновны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуем _____ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

при совместном упоминании «**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 - многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Башкортостан, с. Кушнаренково, ул. Линейная, д. 37**, строящийся за счет денежных средств участников долевого строительства на основании разрешения на строительство №02-03535000-288-2016 от 08.09.2016, выдано Отделом архитектуры и градостроительства Администрации Муниципального района Кушнаренковский район Республики Башкортостан, на земельном участке, общей площадью 2222 кв.м, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 02:36:150602:1488, принадлежащем Застройщику на основании Договора аренды земельного участка, предоставленного по результатам торгов №4 от 01.06.2015.

1.1.2. **Квартира** - объект долевого строительства, то есть структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием, имеющее общую стену без проемов с соседней квартирой, имеющее выход на территорию общего пользования:

Номер квартиры	Количество Комнат	Общая Проектная площадь, кв.м.	Жилая проектная площадь, кв.м.	Этаж	Подъезд

подлежащая передаче Участнику долевого строительства в собственность после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в установленном законом порядке.

Подробная характеристика Дома и Квартиры (объекта долевого строительства) содержится в Приложениях № 1, 2 к настоящему договору.

Проектная площадь и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению по завершении строительства Дома на основании результатов обмеров (первичной инвентаризации) Дома, проведенной кадастровым инженером. Проектная площадь квартиры включает площадь балконов, лоджий, с применением к их подсчету понижающих коэффициентов.

1.1.3. **Общее имущество многоквартирного дома** - входящие в состав указанного многоквартирного жилого дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – «общее имущество в многоквартирном доме»). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.1.4. **Застройщик** - юридическое лицо, ООО «Абсолют Капитал», осуществляющее строительство Дома по указанному выше адресу (далее – «Застройщик»).

1.1.5. **Участник долевого строительства** - физическое или юридическое лицо, являющееся инвестором, осуществляющее по настоящему договору долевое финансирование строительства Квартиры за счет собственных и кредитных (заёмных) средств.

1.1.6. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. При заключении договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 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».

2.2. При заключении настоящего договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора лицензии, разрешения на строительство 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:

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

- Застройщиком заключен Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г. ООО «ПРОМИНСТРАХ» 123610, г.Москва, ул.Набережная Краснопресенская, д.12, выгодоприобретателем по которому является Участник долевого строительства.

С правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору Участник долевого строительства ознакомлен и один экземпляр Правил на руки участник долевого строительства получил:

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Квартиру, входящую в состав этого Дома, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Участник долевого строительства приобретает Квартиру исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

3.3. Срок передачи Застройщиком в собственность Участнику долевого строительства готового объекта долевого строительства – Квартиры - в состоянии согласно Приложению № 2 к настоящему договору - не позднее **30.08.2018 г.**

3.4. В случае оплаты 70 (семидесяти) процентов и более от стоимости, указанной в п.1.1.2 настоящего договора, стоимость квартиры считается фиксированной и изменению во время действия настоящего договора не подлежит. В противном случае стоимость квартиры может быть изменена. Факторами, влияющими на изменение стоимости квартиры, являются: изменение официального коэффициента инфляции, действующего на день внесения оплаты; увеличение отпускных цен на основные строительные материалы. Застройщик оповещает Участника долевого строительства письменным уведомлением о повышении стоимости квадратного метра на непоплаченную часть. Участник долевого строительства вправе внести денежную сумму в течение двух недель с момента получения уведомления, которая индексации не подлежит. Застройщик имеет право повышать стоимость не чаще, чем раз в квартал. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях. По соглашению Сторон возможны иные формы оплаты, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.5. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией без ухудшения качества применяемых материалов, оборудования и условиями настоящего договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

3.6. Если площадь Квартиры по результатам обмеров кадастровым инженером окажется менее той, что указана в пункте 1.1.2 настоящего договора более чем на 5 (пять) процентов, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных средств, исходя из инвестиционной стоимости 1 кв.м., указанной в п.1.1.2 настоящего договора. Излишне уплаченные средства возвращаются Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

Если площадь Квартиры по результатам обмеров кадастровым инженером окажется более той, что указана в п.1.1.2 настоящего договора более чем на 5 (пять) процентов, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату, исходя из инвестиционной стоимости 1 кв.м. согласно п.1.1.2. настоящего договора, в течение 30 (тридцати) банковских дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

3.7. После проведения обмеров кадастровым инженером, в случае наличия по Квартире отклонения фактической площади от проектной в большую или меньшую сторону более чем на 5 (пять) процентов, Стороны определяют денежную сумму, подлежащую возврату или доплате, равную произведению стоимости 1 кв.м. на разницу в площади квартиры, за вычетом стоимости допустимых 5 (пяти) процентов отклонений от проектной площади, указанной в п.1.1.2. настоящего договора.

3.8. С момента государственной регистрации настоящего договора и до момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи, право собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:36:150602:1488, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, с. Кушнаренково, ул. Линейная, д. 37, строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

4. Цена договора и порядок расчетов между Сторонами

4.1. Цена договора составляет _____ . Цена договора определяется как произведение цены единицы общей проектной площади Квартиры, составляющей _____ , и общей проектной площади Квартиры, составляющей _____ кв.м.

4.2. Расчет производится следующим образом:

- Денежная сумма за счет собственных средств в размере _____ Участником долевого строительства вносится на расчетный счет ООО «Абсолют Капитал», ИНН 0274175130 / КПП 027401001, Р/с 40702810206000021200 в Башкирском отделении №8598 ПАО Сбербанк, к/с 30101810300000000601, БИК 048073601, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора. Расчет может быть произведен иными, не запрещенными действующим законодательством, способами.

4.3. Датой внесения Участником долевого строительства средств в счет оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре.

4.4. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Квартиры в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. обеспечить строительство Дома и выполнение с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для его сдачи в установленном законодательством порядке государственной комиссии, получить разрешение на ввод в эксплуатацию Дома в срок до **30.06.2018 года**, и передать в собственность Участнику долевого строительства готовый объект долевого строительства – Квартиру - не позднее **30.08.2018**.

5.1.2. предоставлять Участнику долевого строительства сведения, предусмотренные ст.ст.19-21 Федерального закона 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», сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем.

5.1.3. заключить договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, где выгодоприобретателем является Участник долевого строительства.

Условия страхования определяются Правилами страхования, принятыми или утвержденными Страховщиком.

5.1.4. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению - на строительство Дома.

5.1.5. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиру в степени готовности, отвечающей утвержденной проектной декларации.

При передаче Квартиры Застройщик обязуется передать 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 (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

5.1.6. Уведомить Участника долевого строительства за месяц до срока передачи Квартиры, о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и о готовности Квартиры к передаче в порядке, установленном действующим законодательством.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в предусмотренный настоящим договором срок.

Неисполнение Участником долевого строительства обязанности по получению заказного письма-уведомления освобождает Застройщика от ответственности за не уведомление Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства.

5.1.7. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию, но не позднее установленного п. 3.3. настоящего договора срока, передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи при условии полной оплаты стоимости Квартиры.

Акт приема-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенностей.

5.1.8. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, 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.

5.1.9. 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.

5.1.10. Не позднее 10 (десять) рабочих дней после получения в установленном порядке надлежаще оформленного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Застройщик передает его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, при условии полной оплаты стоимости Квартиры.

Регистрация права собственности на Квартиру производится за счет Участника долевого строительства.

Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации этого права.

5.1.11. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по акту Участнику долевого строительства.

5.1.12. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

5.1.13. После сдачи Дома в эксплуатацию заключить договор с эксплуатационной службой для обеспечения в Квартире коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других необходимых систем.

5.1.14. При необходимости, не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты ввода Дома в эксплуатацию организовать общее собрание Участников долевого строительства с целью определения способа управления общим долевым имуществом.

5.1.15. 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.

5.2. Застройщик имеет право:

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

5.2.2. Совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников долевого строительства и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

5.2.3. Внести в Дом и/или Квартиру 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 Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

5.2.4. Досрочно исполнить свои обязательства по настоящему договору.

5.2.5. При уклонении Участника долевого строительства от приемки Квартиры по акту приема-передачи или неявки Участника долевого строительства на приемку Квартиры при условии надлежащего его извещения, Застройщик вправе по истечении срока, установленного для приемки Квартиры, составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели или повреждения Квартиры будет считаться перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

5.2.6. Застройщик вправе в процессе строительства изменить параметры объекта капитального строительства, т.е. многоквартирного жилого дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в частности этажность, общую площадь дома после утверждения Застройщиком внесенных в проектную документацию соответствующих изменений в порядке, установленном законом.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Квартиры в размерах и порядке, установленных настоящим Договором.

5.3.2. В течение 7 (семи) дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры принять Квартиру по Акту приема-передачи. В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, потребовать от Застройщика составления Акта с указанием выявленных недостатков и сроков их устранения Застройщиком. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков повторно принять Квартиру с составлением Акта приема-передачи.

5.3.3. Представить настоящий договор в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3 (трех) дней со дня подписания настоящего договора сторонами, а также совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру, переданную Застройщиком по акту приема – передачи Участнику долевого строительства.

5.3.4. В течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты приемки Квартиры по Акту приема-передачи зарегистрировать в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним свое право собственности на Квартиру.

5.3.5. Совершить все необходимые действия для регистрации настоящего Договора.

5.3.6. До получения Квартиры по акту приема-передачи не вносить какие-либо изменения и усовершенствования в проектную планировку Квартиры, 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 Квартиры, влекущее ее конструктивное изменение, после получения по акту приема-передачи производится только с письменного согласования с Застройщиком в соответствии с действующим порядком, при этом все расходы, связанные с

согласованием и изменением проектной документации, в сумму настоящего договора не входят и Участник долевого строительства несет их самостоятельно. При нарушении требований данного пункта Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим жилищным законодательством.

5.3.7. Принять участие в общем собрании Участников долевого строительства с целью определения организации осуществляющей управление общим долевым имуществом Участников долевого строительства.

5.3.8. В случае уступки своих прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам Участник долевого строительства обязан информировать об этом страховую организацию, в указанную в п.2.3. договора.

5.3.9. В случае изменений места фактического жительства, регистрации либо контактных телефонов и адресов, Участник долевого строительства обязуется в пятидневный срок сообщать об этом Застройщику в письменном виде.

5.3.10. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет получение технических документов на Квартиру и иных документов, необходимых для осуществления действий по государственной регистрации права собственности на Квартиру.

5.3.11. После подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуется в десятидневный срок осуществить все необходимые действия, связанные с открытием лицевого счета в управляющей организации, заключению договоров со снабжающими организациями.

5.3.12. Оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего договора в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

5.3.13. В случае необходимости изменения условий настоящего договора в связи с изменениями проектной документации, заключить дополнительное соглашение с Застройщиком.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

5.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему договору.

5.4.3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства (Квартиры) или не устранения выявленных недостатков в разумный срок, в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, перечисленных Застройщику, и уплаты процентов за пользование указанными денежными средствами в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

6. Гарантия качества Квартиры

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в срок, согласованный Сторонами. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Квартиры.

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предусмотренный законодательством РФ, и действует до полного выполнения своих обязательств сторонами. Права и обязанности Сторон возникают с момента государственной регистрации настоящего договора.

7.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, сдачи Дома государственной комиссии и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру согласно условиям настоящего договора, и полного расчета между Сторонами.

Прекращение настоящего договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п.6.2 настоящего договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

7.3. Договор долевого участия может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке согласно действующему законодательству.

7.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора он обязан в срок не позднее чем за 7 (семь) дней уведомить об этом Застройщика.

Возврат денежных средств вследствие расторжения настоящего договора осуществляется в порядке и сроки, установленные законодательством Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов иных объектов недвижимости».

7.5. Расторжение настоящего договора не влечет за собой прекращение договоров на долевое участие в строительстве Дома с иными Участником долевого строительства.

7.6. В случае если Дом и/или Квартира построен 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 вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

При этом из сумм платежей, осуществляемых Участником долевого строительства, Застройщик вправе, в первую очередь, начислять и удерживать (во внесудебном порядке) сумму неустойки, подлежащую уплате, а остальная часть засчитывается в оплату суммы долевого участия.

8.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи готового объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 2/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ на день исполнения обязательства от суммы внесенных Участником долевого строительства денежных средств за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

8.4. В случае если просрочка оплаты Участником долевого строительства денежных средств по настоящему договору или его части составляет более 10 (десяти) календарных дней, такая просрочка является существенным нарушением договора. В этом случае расчетная стоимость 1 (одного) кв.м. общей проектной площади квартиры, указанная в п.1.1.2. настоящего договора, и стоимость всего договора может быть пересмотрена Застройщиком в одностороннем порядке в сторону увеличения расчетной стоимости 1 (одного) кв.м. общей проектной площади квартиры и стоимости всего договора, но не более чем на 15 (пятнадцать) процентов. Застройщик обязуется письменно уведомить Участника долевого строительства об изменении стоимости договора в течение 5 (пяти) рабочих дней.

8.5. В случае одностороннего расторжения настоящего договора по вине Участника долевого строительства, он возмещает расходы по уплате государственной пошлины по письменному требованию Застройщика в течение 10 (десяти) дней.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия.

9.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 7 (семи) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

9.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торгово-промышленной палатой Российской Федерации.

10. Государственная регистрация договора

10.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10.2. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Участник долевого строительства приобретает право собственности на Квартиру с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

10.3. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру, построенную (созданную) за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим договором после подписания Застройщиком с Участником долевого строительства или его наследниками Акта приема-передачи Квартиры.

11. Заключительные положения

11.1. 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.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней.

11.3. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, нарочно или заказным отправлением с описью вложений и с уведомлением о вручении по адресу Стороны, указанному в разделе 12 настоящего договора, либо в случае изменения почтового адреса, по адресу, представленному в соответствии с п.5.3.9. настоящего договора.

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

11.5. При заключении настоящего договора, в том числе при определении порядка формирования цены договора, Стороны руководствуются принципом свободы договора, установленным [п.п. 1, 4 ст.421](#) Гражданского кодекса РФ.

11.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.7. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров (под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями) и устанавливают претензионный порядок их разрешения. При этом любые претензии считаются предъявленными в случае направления их другой стороне заказными почтовыми отправлениями с уведомлением о вручении. Стороны обязуются рассмотреть поступившую претензию в течение 30 (тридцати) дней.

11.8. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности, установленных законодательством РФ.

11.9. Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате стоимости Квартиры считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

11.10. 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.

11.11. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

11.12. Настоящий договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах: для Участника долевого строительства, для Застройщика, для Банка и 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 «Абсолют Капитал»

ИНН 0274175130 / КПП 027401001

ОГРН 1130280018736

Р/с 40702810206000021200 в Башкирском

отделении №8598 ПАО Сбербанк, к/с

30101810300000000601, БИК 048073601

Юридический адрес:

450078, Республика Башкортостан,

г. Уфа, ул. Кирова, д.128/2

Почтовый адрес:

450078, Республика Башкортостан,

г. Уфа, ул. Кирова, д.128/2

Тел.: 8 (347) 246-06-16

Е-mail: oakufa@bk.ru. Сайт: akdomrb.ru

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ / _____ /

Директор

_____ А.Г. Мурзакова

М.П.