

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№ ____-(1/____)-148А-____

г. Улан-Удэ

«__» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью **«Специализированный Застройщик БурГражданСтрой»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по Республике Бурятия 18 июня 2014г. и внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1140327009239, ИНН 0326523359, КПП 032601001, место нахождения: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, 15, СХХИХ, в лице Генерального директора Власовой Елены Леонидовны, действующей на основании Устава, с

гр. _____, именуемая в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее - «Договор») о следующем:

ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Многоквартирный дом – «Многоквартирный жилой дом в 148А квартале г. Улан-Удэ», 1 очередь, этап №2, жилой дом №1, блок секция 1/ _____ :

Строительный адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. 148-А
Назначение	жилое
Минимальное количество этажей	17
Максимальное количество этажей	17
Общая площадь	27 051,4 кв. м.
Материал наружных стен и каркаса	сборные железобетонные панели навесной вентилируемый фасад с воздушным зазором
Материал перекрытий	монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	В+
Сейсмостойкость	8 баллов

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, квартира, согласно Описанию объекта долевого строительства и его размещению на поэтажном плане этажа Многоквартирного дома (Приложение № 1 к настоящему Договору):

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь комнат	
3.1.	в т. ч. площадь комнаты 1	
3.2.	в т. ч. площадь комнаты 2	
4.	Количество балконов	
5.	Площадь балкона	
6.	Количество помещений вспомогательного использования	
7.	Площадь помещений вспомогательного использования	
7.1.	в т.ч. площадь ванной	
7.2.	в т.ч. площадь санузла	
7.3.	в т.ч. площадь кухни	
7.4.	в т.ч. площадь коридора 1	
7.5.	в т.ч. площадь коридора 2	

8.	Этаж	
9.	Блок секция	
10.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	
11.	Площадь Объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений кв. м.	
12.	Назначение Объекта долевого строительства	

Объект долевого строительства создается с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежит передаче Участнику долевого строительства без внутренней отделки, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящий в состав указанного Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату заключения настоящего Договора.

1.3. 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.

1.4. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, без учета площади балконов.

1.5. Уточненная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления кадастрового (технического) паспорта на Многоквартирный дом и Квартиру.

1.6. Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.7. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

1.8. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды или собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Многоквартирного дома подтверждается следующими документами:

1.8.1. Разрешение на строительство № 03-RU04302000-84-2021 от «15» декабря 2021г., орган выдачи: Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ, Разрешение на строительство № 03-RU04302000-09-2022 от 10.02.2022 г., выданное взамен № 03-RU04302000-84-2021 от 15.12.2021г.

1.8.2. Земельный участок, предназначенный для строительства Многоквартирного дома:

- площадь земельного участка составляет 176 369,00 кв. м., расположенный по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, 148-А квартал, кадастровый номер земельного участка **03:24:000000:64264**, принадлежащий Застройщику на основании Договора аренды земельного участка от 18.03.2021г.

1.8.3. Характеристики земельного участка, указанные в п.1.8.2. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Жилого дома.

1.8.4. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и/или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного Земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Застройщиком, Собственником и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Застройщик дает свое согласие на уточнение границ земельного

участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

1.8.5. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Земельного участка, включая раздел Земельного участка и/или выдел из земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка.

1.8.6. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст. 112 Земельного Кодекса РФ.

1.9. Обязательства Участника по оплате цены Настоящего договора считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк, согласно Соглашению о взаимодействии «2993 от «18» февраля 2022г. Участник долевого строительства вносит денежные средства для строительства Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора путем перечисления денежных средств на счет ЭСКРОУ, открытом в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (эскроу-агент), Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015 г. Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва, адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 670033, г. Улан-Удэ, ул. Терешковой, д. 36, Реквизиты: ИНН:7707083893, КПП: 380843001, Корр. Счет: №30101810900000000607, БИК:042520607. Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru. Номер телефона: 900, 8 800 555 55 50.

Правопреемники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

1.10. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего Договора Участнику долевого строительства.

2.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2.3. Планируемый срок получение разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию до «30» декабря 2025 г.

2.3.1. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - в срок до «30» декабря 2026 г. Застройщик вправе ввести дом в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства объект в более ранний срок.

Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с даты его передачи Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора составляет _____ рублей 00 копеек, которая будет перечислена на счет ЭСКРОУ, открытый в банке ПАО Сбербанк.

Цена настоящего Договора определяется как произведение размера проектной площади Объекта долевого строительства и площади балкона (с понижающим коэффициентом 0,3) на стоимость 1 кв. м. площади Объекта долевого строительства.

3.2. Стороны договорились, что цена 1 кв. м. проектной площади Объекта долевого строительства составляет _____ рублей 00 копеек, НДС не облагается.

3.3. Цена договора может изменяться в случае наступления обстоятельств, указанных в п.3.4. и подлежит оплате Сторонами путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика в течении 20 (Двадцати) рабочих дней с даты получения от Застройщика письменного

требования или уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника.

3.4. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после заключения настоящего договора после получения Застройщиком сведений о результатах обмеров в отношении Объекта. Площадь Объекта долевого строительства является проектной, а уточненная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства устанавливается по завершении строительства, и определяется органом, осуществляющим технический учет объекта недвижимости, согласно действующей на тот момент инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации. В случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей балконов и/или лоджий) по результатам обмеров органом, осуществляющим учет объектов недвижимости от соответствующей площади, указанной в п.1.2. настоящего договора, более чем на 0,5 (ноль целых, пять десятых) кв. м., Стороны осуществляют возврат/доплату за разницу метража более или менее 0,5 (ноль целых, пять десятых) кв. м., исходя из стоимости одного квадратного метра установленной настоящим договором.

3.5. В стоимость настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по государственной регистрации настоящего Договора и оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п.1.2. настоящего Договора, в собственность. Данные затраты Участник долевого строительства несет самостоятельно.

3.6. Просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (двух) месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

3.7. Обязательства Участника по оплате цены договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором, в том числе стоимости доплаты после окончательного обмера.

3.8. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора №__-(1-__)-148А-__ от «__» _____ 202__ г. составляет _____ рублей 00 копеек, которая будет перечислена на счет ЭСКРОУ, открытый в банке ПАО Сбербанк, до ввода объекта в эксплуатацию в срок не позднее «__» _____ г.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

4.2. Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате признается дата зачисления денежных средств в полном объеме, согласно условиям настоящего Договора, на счет эскроу.

4.3. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4.4. По соглашению сторон ипотека в силу закона не возникает.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

5.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного в п. 2.3.1. Договора. Строительство жилого дома осуществляется без чистовой отделки и установки инженерного оборудования. Проектно-сметной документацией на строительство вышеуказанного жилого дома **предусмотрены:**

- установка оконных блоков из ПВХ, входной двери в квартиру, электросчетчика, счетчика учета тепла, счетчиков учета расхода холодной и горячей воды, радиаторов отопления; - монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения, канализации и отопления.

Не предусмотрены:

- чистовая отделка квартиры, а именно: подготовка всех поверхностей под окраску
- на оклейку обоями, окраска и оклейка обоями стен и потолков, стяжка и устройство полов, установка внутриквартирных дверей, установка подоконников, устройство откосов оконных и дверных;

- установка инженерного оборудования в квартире, а именно: смесителей, раковин, моек, ванны, унитаза, в том числе разводка трубопроводов холодного и горячего водоснабжения и канализации, пожарной сигнализации, розеток, выключателей, патронов, электроплит, разводка электропроводки.

5.1.3. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к Договору и проходит государственную регистрацию.

5.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора и проектной документации.

5.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.1.6. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства и передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

5.1.7. Застройщик гарантирует, что им не заключено договоров (соглашений) с иными лицами, предусматривающих их право на Объект долевого строительства.

5.1.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату по настоящему Договору.

5.2.2. Подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке.

5.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

5.2.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5.2.5. Письменно уведомлять Застройщика об изменении своего адреса проживания или другой информации, способной повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. При отсутствии такого уведомления все письменные сообщения, отправленные по указанному в настоящем Договоре адресу, считаются доставленными.

5.2.6. С момента приема Объекта долевого строительства по передаточному акту, Участник долевого строительства обязуется принять на себя бремя его содержания, оплачивать коммунальные услуги согласно действующим муниципальным тарифам и иные услуги по содержанию (эксплуатации) Многоквартирного дома.

Одновременно с подписанием передаточного акта заключить с организацией, принявшей от Застройщика Многоквартирный дом в эксплуатацию (до выбора собственниками помещений Многоквартирного дома в установленном жилищным законодательством порядке способа управления Многоквартирным домом), договор на техническое обслуживание Объекта долевого строительства и управление общим имуществом Многоквартирного дома.

5.2.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику вносить изменения в проект строительства Многоквартирного дома, при условии, что Объект долевого строительства сохраняет свои характеристики.

6. ПРАВА СТОРОН

6.1. Застройщик вправе:

6.1.1. Застройщик вправе вносить изменения в проект строительства Многоквартирного дома, при условии, что Объект долевого строительства сохраняет свои характеристики.

6.2. Участник долевого строительства вправе:

6.2.1. Получить результат участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2. Договора, с учетом п. 5.2.7. настоящего Договора.

6.2.2. Обращаться в орган, осуществляющий технический учет объекта недвижимости для определения уточненной (фактической) общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

6.2.3. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с Застройщиком передаточного акта Объекта долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения своих обязательств.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

7.4. 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.

7.5. За перепланировку и индивидуальную отделку квартиры до момента подписания передаточного акта Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 10 (Десять) процентов от суммы Договора, а также возмещает в полном объеме затраты, понесенные Застройщиком для приведения Объекта в первоначальное состояние (согласно проекта), либо производит соответствующие работы за свой счет в сроки, согласованные Сторонами дополнительно.

7.6. Неуплата Участником долевого строительства цены Объекта долевого строительства в размере, предусмотренном настоящим Договором, на протяжении более чем 2-х месяцев, а также непринятие им Объекта долевого строительства в течение более 2 месяцев, либо отказ от его принятия при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, является существенным нарушением настоящего Договора и влечет возникновение у Застройщика права на односторонний отказ от исполнения Договора.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются подписанием Сторонами передаточного акта.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства по передаточному акту в срок, указанный в п.2.3.1 настоящего договора.

8.4. Участник долевого строительства, получивший письменное сообщение Застройщика по адресу, указанному в настоящем Договоре, о завершении строительства (создании) Многоквартирного дома, в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения или предоставить в этот же срок в письменной форме мотивированный отказ.

8.5. В случае неявки Участника долевого строительства для приема-передачи Объекта или немотивированного отказа от подписания передаточного акта, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, получения уведомления, вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

8.6. При передаче объекта Стороны составляют акт приема-передачи Объекта, в котором отражают состояние объекта, его соответствие характеристикам, указанным в п. 5.1.2. настоящего договора. В случае какого-либо несоответствия Объекта об этом делается соответствующая отметка в акте. В случае отсутствия такой отметки Объект считается принятым без замечаний. При этом, Участник долевого строительства не вправе отказаться от подписания акта приема-передачи.

8.7. Стороны при заключении настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества, передаваемого Участнику долевого строительства жилого помещения, его соответствие строительным-техническим нормам и правилам, является получение разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

8.8. Участник несет расходы на содержание объекта со дня подписания им акта приема передачи Объекта, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приемки Объекта - со дня, следующего за днем, указанным в п. 8.6. настоящего договора. В том случае, если соответствующие расходы понесены были застройщиком, участник обязан компенсировать их в течение 5 (пяти) дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора либо потребовать расторжения в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством и в установленном им порядке.

9.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством.

9.3. При расторжении настоящего Договора взаимоотношения Сторон по возврату внесенных Участником долевого строительства денежных средств и уплате неустоек, регулируется положениями действующего законодательства.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Участник долевого строительства имеет право уступать право требования по данному Договору третьим лицам в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после полной уплаты Застройщику Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ с обязательным согласованием такой уступки с Застройщиком.

10.2. Сделка по уступке прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия. Расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства и/или новый Участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, 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.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон. При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.3. Сторона, на территории которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (Десяти) дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом.

12. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Застройщик гарантирует, что до подписания настоящего Договора указанная квартира никому не продана, не подарена, никому не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

13.2. 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.

13.3. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд.

13.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

13.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением, либо по электронной почте.

13.6. Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на обработку персональных данных, в том числе автоматизированную, а также распространение и предоставление персональных данных, в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006г.

13.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из сторон.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Участник:

гр. _____

Тел: _____

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «БурГражданСтрой»

РБ г. Улан-Удэ, ул.Балтахинова, 15, СХХИХ670000

ИНН 0326523359, КПП 032601001, ОГРН 1140327009239

Бурятский филиал ПАО «Сбербанк»

р/с № 40702810309160000564, к/с 30101810400000000604

БИК 048142604

Телефон: +7 3012 222250.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

Участник долевого строительства:

Застройщик:

Генеральный директор

ООО СЗ «БурГражданСтрой»

_____/_____

_____/ **Власова Е.Л./**

Приложение №1 к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного
дома №____-(1/____)-148А-____ от «__» _____ 202__ г.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь комнат	
3.1.	в т. ч. площадь комнаты 1	
3.2.	в т. ч. площадь комнаты 2	
4.	Количество балконов	
5.	Площадь балкона	
6.	Количество помещений вспомогательного использования	
7.	Площадь помещений вспомогательного использования	
7.1.	в т.ч. площадь ванной	
7.2.	в т.ч. площадь санузла	
7.3.	в т.ч. площадь кухни	
7.4.	в т.ч. площадь коридора 1	
7.5.	в т.ч. площадь коридора 2	
8.	Этаж	
9.	Блок секция	
10.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	
11.	Площадь Объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений кв. м.	
12.	Назначение Объекта долевого строительства	

План схема этажа блок секции 1/___:

Застройщи _____
к: _____
Генеральн _____/Вла
ый директор **сова**
ООО «СЗ **Е..Л./**
БурГражданСт
рой»

Участник
долевого
строительства: _____
_____/_____
_____/_____