

# ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

## об участии в долевом строительстве жилого дома

город Уфа,  
Республики Башкортостан

\_\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Город" (ИНН 0278211212, ОГРН 1140280026700), в лице Доверенного лица Санкткулова Игоря Валерьевича, действующего(-ей) на основании доверенности реестровый номер \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны и \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили между собой настоящий Договор о нижеследующем:

### Термины и определения

**Дом** – Жилой комплекс с многоуровневой автостоянкой по улице Уфимское шоссе 24 в Октябрьском районе городского округа город Уфа, коммерческое наименование Жилой комплексе "Ботаника", строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Изменение фасада Дома** – установка (смена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома.

**Квартира** – структурно обособленное жилое помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

**Земельный участок** - земельный участок с кадастровым номером 02:55:020631:1803 находится в собственности Застройщика, на основании записи в Едином государственном реестре недвижимости №02:55:020631:1803-02/101/2018-1 от 13.07.2018 года,

**Нежилые помещения в Доме** – нежилые помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, гаражи, внеквартирные хозяйственные кладовые, помещения цокольного, подвального этажа и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

**Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику своевременно** – прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 6 (шесть) месяцев.

**Общая приведенная площадь квартиры** – площадь, которая состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральными органами исполнительной власти.

**Объект долевого строительства** – Квартира, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику по настоящему Договору.

**Перепланировка Квартиры** – изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по Дому, в документ (паспорт) технической инвентаризации на Квартиру.

**Переустройство Квартиры** – установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по Дому.

**Проектные площади Квартиры** – площади Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

**Существенное изменение проектной документации Дома** – изменение общей проектной площади Дома более чем на 20% от площади, утвержденной на момент заключения Договора, изменение этажности Дома более чем на 3 (три) этажа.

**Существенное изменение размера Квартиры** – изменение площади Квартиры более чем на 5 процентов от указанной в договоре площади по независящим от Участника причинам.

**Существенное нарушение требований к качеству Квартиры** – проявление существенного недостатка Квартиры, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 100 000 (ста тысяч) рублей) или затрат времени (более 2 (двух) месяцев), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

**Фактические площади Квартиры** – площади Квартиры согласно данным обмеров Дома, произведенных по окончании его строительства специализированной организацией.

**Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

**Застройщик** - юридическое лицо **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Город"** (ИНН 0278211212, ОГРН 1140280026700).

**Участник долевого строительства** – физическое(ие) лицо(а), юридическое лицо, осуществляющее(ие) по настоящему договору долевое финансирование строительства Квартиры за счет собственных.

**Премия за оказанные услуги Застройщика** – разница между внесенными денежными средствами участником долевого строительства и суммой, использованной на возмещение расходов, понесенных Застройщиком на строительство многоквартирного дома, определяется после завершения всех расходов на строительство.

## **1. Правовые основания к заключению договора**

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»).

1.2. Участник подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

1.3. Участник одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие Застройщику на будущие сделки по обременению земельных участков, предоставленных для строительства Дома, его частей, прав аренды на него, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства Дома, его частями, правом аренды на него, в том числе, но не исключительно на совершение следующих действий: провести межевание, размежевание земельных участков, оформление и получение землеустроительного (межевого) дела, межевого плана, внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости, вносить сведения о ранее учтенных объектах недвижимости, ставить на государственный кадастровый учет объект недвижимости, производить учет изменений объекта недвижимости, снимать с кадастрового учета объект недвижимости, исправлять технические и кадастровые ошибки в кадастровых сведениях, подписывать и подавать заявление о приостановлении и возобновлении государственной регистрации, заявление об отказе в государственной регистрации права, получать уведомления (сообщения о приостановлении государственной регистрации), получать постановление об отказе в государственной регистрации, с правом постановки на учет объекта капитального строительства, образуемого из объекта учета путем раздела, выдела в натуре либо иного совершаемого при таком образовании действия с преобразуемым объектом учета, а также совершать все необходимые регистрационные действия с земельными участками, предоставленными под строительство Дома.

### **1.4. 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 и размещена на сайте <https://наш.дом.рф> в Единой информационной системе жилищного строительства в установленном порядке.

## **2. Предмет договора**

2.1. Предметом договора является долевое участие в финансировании строительства многоквартирного жилого дома инвестиционными средствами *Участника долевого строительства* в размере доли финансирования, установленной настоящим договором и составляющей в результате деятельности сторон жилое помещение - квартиру, техническая характеристика которой указана в п.3.3 данного договора.

Многоквартирный жилой дом - **Жилой комплекс с многоуровневой автостоянкой по улице Уфимское шоссе 24 в Октябрьском районе городского округа город Уфа, коммерческое наименование ЖК "Ботаника", секция 1А**, расположенный на участке по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Уфимское шоссе, рядом с домом 24 (кадастровый номер земельного участка 02:55:020631:1803), Этажность жилого дома №1 – 26 этажей (с подземным этажом), общая площадь квартир жилого дома №1 - 23813,7 кв.м., каркас здания - монолит, материал наружных стен – керамический кирпич, фасад здания - комбинированная схема фасадных систем, а именно U-kon или аналог, облицовка керамогранитные плиты и декоративная штукатурка стен по системе Ceresit, материал перекрытий – монолитная железобетонная плита, класс энергоэффективности - "B" , категория сейсмостойкости - 5 баллов.

2.2. *Застройщик* аккумулирует денежные средства *Участника долевого строительства*, денежные средства третьих лиц, а также собственные и заемные денежные средства и использует их по назначению в соответствии с п. 2.1. настоящего договора для достижения цели по строительству и вводу в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

2.3. Обязанность по ведению бухгалтерского учета и учету денежных средств *Участника долевого строительства* возлагается на *Застройщика*

### 3. Распределение результатов долевого участия в строительстве.

3.1. По окончании строительства, сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию, указанный жилой дом, как имущественный комплекс, подлежит разделу по долям в виде объектов-квартир и нежилых (офисных) помещений.

3.2. Раздел построенного многоквартирного жилого дома и выдел долей участников долевого строительства производится *Застройщиком* путем подписания Сторонами передаточного акта квартир и нежилых (офисных) помещений на основании договоров долевого участия, заключенных с каждым участником.

3.3. Настоящим договором устанавливается, что по объему долевого участия *Участника долевого строительства* в финансировании строительства *многоквартирного дома*, *Участнику долевого строительства* выделяется соответствующая доля-объект в построенном доме в виде жилого помещения - *квартиры* со следующими техническими характеристиками:

№ Квартиры	Кол-во комнат	Общая приведенная площадь	Общая площадь квартиры	Площадь жилых помещений	Площадь комнат	Площадь вспомогательных помещений	Площадь лоджий, балконов, веранд, террас	Этаж
	1				кв.м.			

Количественное выражение причитающейся *Участнику долевого строительства* доли составляет \_\_\_\_\_ квадратных метров общей приведенной площади.

3.4. Отделка квартиры определена в Приложении №1 к настоящему договору.

3.5. До заключения настоящего договора указанная квартира никому не распределена, правами третьих лиц не обременена, в аресте и под запрещением не состоит.

3.6. После получения разрешения на ввод *многоквартирного дома* в эксплуатацию, причитающаяся *Участнику долевого строительства* квартира, указанная в п. 3.3 настоящего договора, передается *Участнику долевого строительства* по акту приема-передачи в собственность в срок до **30.10.2022** года с указанием характеристик, указанных в техническом документе на объект, составленном организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию.

Стороны договорились о возможности досрочной сдачи многоквартирного объекта строительства и досрочной передаче объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства*.

### 4. Права, обязанности и функции *Застройщика*

4.1. *Застройщик* осуществляет следующие функции:

4.1.1. Обеспечивает строительство и ввод в эксплуатацию *многоквартирного дома* путем осуществления функций Заказчика-*Застройщика*.

4.1.2. Осуществляет надзор за строительством многоквартирного дома.

4.1.3. Производит финансирование за счет инвестиционных средств *Участника долевого строительства* по мере необходимости в соответствии с графиком строительства многоквартирного дома, а также договорами, заключенными *Застройщиком* с третьими лицами в целях осуществления проекта строительства многоквартирного дома.

4.1.4. Контролирует ход строительства многоквартирного дома.

4.1.5. Аккумулирует вклады всех *Участников долевого строительства*;

4.1.6. Ведет раздельный учет аккумулированных средств целевого назначения.

4.1.7. Несет риск случайной гибели или случайного повреждения многоквартирного дома до его передачи *Участнику долевого строительства*.

4.2. *Застройщик* несет обязательства:

4.2.1. В течение 90 дней после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию произвести техническую инвентаризацию жилого дома и передать всю необходимую документацию на жилой дом в Управление Росреестра по РБ.

4.2.2. Передать *Участнику долевого строительства* свободную от прав третьих лиц *квартиру* по акту приема-передачи для последующего оформления первичного права, в соответствии с проектом, обеспечить устранение выявленных недоделок при сдаче построенного *объекта*.

4.2.3. Передать *Участнику долевого строительства* необходимый для регистрации его права собственности на полученную *квартиру* комплект документов, включающий в себя: настоящий договор,

приложения к договору (если имеются), акт передачи квартиры *Участнику долевого строительства* по завершению строительства *объекта*.

4.2.4. Сообщать *Участнику долевого строительства* по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству многоквартирного дома.

4.2.5. В случае явной невозможности завершения строительства *многоквартирного дома* в срок, указанный в пункте 3.6. 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 переноса срока, установленного в пункте 3.6, но не более чем на три месяца.

4.3. Застройщик имеет право:

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

- 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.

4.4. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Квартиры в случае, если имеется задолженность *Участника* по оплате Цены Договора. В этом случае Застройщик вправе не совершать действий по передаче Квартиры до исполнения *Участником* своих обязательств по Договору.

## 5. Права и обязанности *Участника долевого строительства*

5.1. *Участник долевого строительства* в рамках настоящего договора обязуется:

5.1.2. Внести денежные средства в счёт уплаты цен настоящего договора на счёт эскроу, открытй в банке, с которым Застройщик заключил кредитный договор, в объеме и порядке предусмотренным пунктом 6.1., 6.2., настоящего договора

5.1.3. В течение 7 (семи) календарных дней после получения уведомления от *Застройщика* о готовности *Застройщика* к передаче квартиры, приступить к принятию квартиры по акту приема-передачи.

При уклонении *Участника долевого строительства* от принятия квартиры в течение 7 (семи) календарных дней после получения уведомления от *Застройщика* о готовности *Застройщика* к передаче квартиры или при отказе *Участника долевого строительства* от принятия квартиры, за исключением случая, когда *Участник долевого строительства* до подписания акта приема-передачи потребовал от *Застройщика* составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, *Застройщик* вправе составить односторонний акт о передаче квартиры *Участнику долевого строительства*. С этого момента квартира считается переданной *Участнику долевого строительства*, при этом бремя содержания и риски случайной гибели или порчи квартиры, а также общего имущества в *многоквартирном доме* признаются перешедшими к *Участнику долевого строительства*. Указанные меры могут применяться только в случае, если *Застройщик* обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 статьи 8 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.1.4. Осуществить регистрацию права собственности на квартиру. В соответствии со ст.219 ГК РФ право собственности *Участника долевого строительства* на полученную квартиру возникает с момента ее государственной регистрации.

5.1.5. До подписания акта приема-передачи не производить никаких перестроек в квартире (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласия *Застройщика* и проектировщика, а при производстве электромонтажных работ – инспекции энергетического надзора.

5.1.6. В случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам иных участников строительства) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

5.1.7. Оплачивать коммунальные платежи со дня подписания акта приема-передачи квартиры или со дня составления *Застройщиком* одностороннего акта передачи квартиры.

5.2. *Участник долевого строительства* не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

- В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 7 дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 5 процентов от цены, указанной в 6. настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

## 6. Цена договора. Порядок расчетов, использования денежных средств и покрытия расходов.

6.1. Сумма вклада Участника долевого строительства в долевое строительство многоквартирного жилого дома определяется как сумма денежных средств, необходимая на возмещение затрат Застройщика, произведенных на строительство, и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика и рассчитывается из стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади, равной \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_), умноженной на количественное выражение доли Участника долевого строительства (общая приведенная площадь) согласно п. 3.3. настоящего договора.

6.2. Общую сумму долевого вклада в размере \_\_\_\_\_,00 руб. (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек)

Участник долевого строительства перечисляет Застройщику в полном объеме для исполнения цели, указанной в п.2.1 настоящего договора, платежи вносятся в следующем порядке:

Первый платеж в сумме \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) вносится в течение 7 (семи) дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан. Последующие платежи вносятся согласно графику:

№ платежа	Дата платежа – не позднее:	Сумма платежа, руб.
2	15.05.2018	_____,00 руб. (_____ рублей 00 копеек)
3	15.11.2018	_____,00 руб. (_____ рублей 00 копеек)

путем внесения денежных средств на специальный эскроу-счёт, открываемый в банке ВТБ (ПАО) (эскроу-агент) для учёта и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счёта Участника долевого строительства (Депонента) в счёт уплаты цены настоящего договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счёта эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом с учетом следующего:

- Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счёта эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила).
- Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счёта эскроу.
- Объект долевого строительства: **Жилой комплекс с многоуровневой автостоянкой по улице Уфимское шоссе 24 в Октябрьском районе городского округа город Уфа, коммерческое наименование ЖК "Ботаника"**
- Номер разрешения на строительство: \_\_\_\_\_
- Банк эскроу-агент: Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet\_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).
- Размер депонируемой суммы и срок ее внесения: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей согласно графику указанному в пункте 6.2. настоящего договора
- Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости: **1 квартал 2022 года**
- Срок условного депонирования\*: **30 октября 2022 года**

- Банковский счет Бенефициара: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Город" (ИНН 0278211212, ОГРН 1140280026700) расчетный счет №40702810116240002792 в филиале банка ВТБ (ПАО) в г. Нижний Новгород, БИК 042202837

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав жилого дома.

6.3. Общий размер инвестиций, вносимых *Участником долевого строительства* согласно п. 6.2. настоящего договора, является окончательным и не подлежит одностороннему пересмотру за исключением оснований, предусмотренных п. 7.3, п.8.5 и п.8.6 данного договора.

6.4. Указанные денежные средства используются для возмещения затрат *Застройщика* в следующих целях:

- строительство многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство;

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство многоквартирного дома;

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства многоквартирного дома, а также проведение такой экспертизы проектной документации результатов инженерных изысканий в случае если проведение такой экспертизы является обязательным;

- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома к сетям инженерно-технологического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологического присоединения) многоквартирного дома и иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технологического обеспечения;

- возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, договора о развитии застроенной территории и исполнении обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство многоквартирного дома осуществляется на участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

- возмещением затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство многоквартирного дома и иных объектов недвижимости осуществляется на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- других целях, предусмотренных законодательством.

6.5. Настоящим договором Стороны согласились и признают, что разница между суммой, внесенной *Участником долевого строительства* согласно пункту 6.2, и суммой, использованной на возмещение расходов, понесенных *Застройщиком* на строительство *многоквартирного дома*, остается в распоряжении *Застройщика* в качестве премии за оказанные услуги *Застройщика*.

6.6. В рамках настоящего договора *Участник долевого строительства* поручает Застройщику произвести оплату коммунальных услуг в размере 10 000 руб. (Десять тысяч рублей 00 копеек) путем перечисления на лицевой счет *Участника долевого строительства*, открытый органом, осуществляющим обслуживание Объекта, для чего *Участник долевого строительства* дополнительно перечисляет на специальный счет Застройщика не позднее [REDACTED]. Указанная сумма зачисляется на расчетный счет организации, осуществляющей обслуживание многоквартирного дома в полном объеме после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и выбора согласно Жилищного кодекса способа управления многоквартирным домом.

6.7. *Участник долевого строительства* обязуется принять участие в выборе управляющей компании. Управляющая компания должна соответствовать требованиям действующего законодательства, иметь лицензию на управление многоквартирными жилыми домами. *Застройщик* в свою очередь может рекомендовать *Участнику долевого строительства* управляющую компанию, которая по его мнению может обеспечить соответствующий уровень обслуживания жилого дома.

6.8. Проектом не предусмотрены объекты социальной инфраструктуры, по которым необходимо возмещение затрат и (или) уплата процентов по целевым кредитам на их строительство или реконструкцию за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства.

6.9. Уступка *Участником долевого строительства* прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового *Участника долевого строительства* в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

6.10. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

6.11. Уступка прав требований по настоящему договору допускается с даты регистрации настоящего договора и до даты подписания Сторонами передаточного акта.

## 7. Ответственность сторон.

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством.

В случае нарушения предусмотренного п.3.6. настоящего договора срока передачи причитающейся Участнику долевого строительства квартиры Застройщик обязуется уплатить Участнику долевого строительства пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом пени уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.2. В случае просрочки внесения Участником долевого строительства долевого взноса или его части в сроки, установленные п.6.2. настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется выплатить Застройщику пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае если просрочка внесения Участником долевого строительства инвестиционного взноса или его части составит более 10 (десяти) календарных дней, такая просрочка является существенным нарушением договора. В этом случае расчетная стоимость 1 кв. м. указанного в п. 6.1. и всего договора может быть пересмотрена Застройщиком в одностороннем порядке в сторону увеличения расчетной стоимости 1 кв. м. и всего договора, но не более чем на 8 (восемь) процентов. Застройщик обязуется письменно уведомить Участника долевого строительства об изменении стоимости договора в течении 5 (пяти) рабочих дней. Данное уведомление является неотъемлемой частью настоящего договора.

## 8. Особые условия.

8.1. Фактическая общая приведенная площадь в рамках настоящего договора определяется путем сложения фактических площадей помещений квартиры по результатам обмеров специализированной организацией в ходе паспортизации объекта, включая площадь балконов, лоджий, террас с понижающими коэффициентами, установленными федеральными органами исполнительной власти, согласно п. 1.1. настоящего Договора.

8.2. Величина общей приведенной площади квартиры отражена в настоящем договоре в соответствии с данными, указанными в проектной документации, и в связи с этим носит ориентировочный характер и может подлежать корректировке после проведения первичной паспортизации многоквартирного дома специализированной организацией. Стороны настоящего договора допускают также, что фактическая площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть изменена в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ, в том числе за счёт изменения конфигурации и размеров воздуховодов, расположения стояков водоснабжения и канализации, подобные уточнения не являются изменением проектной документации.

8.3. Окончательная сумма вклада Участника долевого строительства в долевое строительство объекта определяется после уточнения фактической площади передаваемой Участнику долевого строительства квартиры. Уточнение общей приведенной площади квартиры, указанной в п. 3.3. настоящего договора, производится на основании обмера квартиры специализированной организацией. Стороны договорились, что незначительные изменения планировочных решений, связанные с уточнением прокладки инженерных коммуникаций или конструктивных решений объекта не являются нарушением условий договора и подлежат перерасчету пропорционально изменению общей приведенной площади квартиры. При отклонении фактической общей приведенной площади квартиры от площади, указанной в п.3.3. настоящего договора, стороны осуществляют перерасчет долевого взноса Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется в течение 14 календарных дней с даты получения извещения о готовности объекта к передаче обратиться к Застройщику с целью заключения дополнительного соглашения по уточнению окончательной суммы вклада в долевое строительство.

8.4. В случае увеличения фактических размеров общей приведенной площади квартиры по данным обмера специализированной организацией против размеров проектной общей приведенной площади квартиры, указанных в п. 3.3., Участник долевого строительства дополнительно вносит денежные средства на эскроу-счёт за увеличение общей приведенной площади по оценке 1 кв.м., которая составляет   руб. за 1 кв.м. Довнесение вклада производится Участником долевого строительства в сроки,

определенные в дополнительном соглашении к настоящему договору (но не позднее чем через 20 календарных дней с момента уведомления участника долевого строительства об изменении фактических размеров квартиры), но до подписания акта приема-передачи между *Застройщиком* и *Участником долевого строительства*.

8.5. В случае уменьшения размеров фактической общей приведенной площади против размеров проектной общей приведенной площади *квартиры*, указанных в п. 3.3. настоящего договора, *Застройщик* возвращает *Участнику долевого строительства* часть долевого вклада за разницу площади, исходя из оценки 1 кв.м. общей приведенной площади *квартиры* [REDACTED] за 1 кв.м. по договору, после перечисления денежных средств с эскроу-счёта Депонента в течении 10 календарных дней с даты перечисления средств на расчётный счет *Застройщика*.

8.6. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности *Участника долевого строительства* на *квартиру* право собственности (или аренды) на земельный участок, расположенный по адресу: **Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Уфимское шоссе, рядом с домом 24 (кадастровый номер земельного участка 02:55:020631:1803)**, и строящийся объект считаются находящимися в залоге у *Участников долевого строительства* в обеспечение исполнения обязательств *Застройщика* в рамках настоящего договора.

8.7. В процессе осуществления договорных обязательств Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» за № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года, действующим законодательством РФ и РБ, обычаями делового оборота.

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

8.9. В случае выявления недостатков *Квартиры* при ее передаче *Участник долевого строительства* вправе потребовать составление акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. *Застройщик* обязан безвозмездно устранить недостатки в течение 2 (двух) месяцев. Данный срок может быть изменен соглашением Сторон. При этом, наличие выявленных в *квартире* недостатков не препятствует *Участнику долевого строительства* принять *квартиру* с указанием недостатков и зарегистрировать на нее в установленном законом порядке право собственности.

## 9. Гарантии качества.

9.1. Гарантийный срок для *многоквартирного дома* и *квартиры, входящей в состав данного дома*, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав *многоквартирного дома* и *квартиры*, устанавливается в 5 (пять) лет, с момента передачи *квартиры* участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участником долевого строительства *многоквартирного дома* и *квартиры*, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

9.2. *Участник долевого строительства* вправе предъявить *Застройщику*, как организатору строительства требования о безвозмездном устранении недостатков в связи с ненадлежащим качеством *квартиры*, при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока и не является следствием нормального износа *квартиры*, либо следствием ненадлежащего ремонта *квартиры* проведенного *Участником долевого строительства* или привлеченными им третьими лицами.

9.3. Гарантийные обязательства *Застройщика* прекращаются в случаях:

- проведения *Участником* работ по изменению фасада *Дома*;
- проведения *Участником* любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта *Квартиры*;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации *Квартиры*, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.

## 10. Сроки договора. Прекращение договора.

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента подписания сторонами акта приема-передачи на *квартиру* согласно условиям настоящего Договора, при условии выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе полного расчета между Сторонами. Прекращение действия настоящего Договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, указанного в пп. 9.1., 9.2. настоящего Договора, и гарантийных обязательств *Застройщика* по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.



10.3. Обязательства *Застройщика* считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта передачи *квартиры Участник долевого строительства*. Обязательства *Участника долевого строительства* считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема *квартиры*. Стороны договорились о возможности досрочной сдачи объекта и досрочной передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

10.4. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор как по соглашению Сторон, так и по инициативе одной стороны при условии полного урегулирования взаимных обязательств.

10.5. В случае неисполнения *Участником долевого строительства* принятых на себя обязательств по настоящему Договору, *Застройщик* вправе требовать расторжения настоящего Договора в соответствии действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Настоящий Договор может быть расторгнут *Участником долевого строительства* в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.7. В случае расторжения настоящего договора по взаимному согласию сторон, заключается соглашение о расторжении, которое после его государственной регистрации предъявляется Участником долевого строительства Эскроу-агенту. Возврат денежных средств осуществляется Эскроу-агентом на счет, указанный Участником долевого строительства.

10.8. В случае одностороннего расторжения настоящего договора по инициативе *Застройщика*, возврат денежных средств осуществляется Эскроу-агентом на счет *Участника долевого строительства*, если Эскроу-агент располагает такими сведениями или в депозит нотариуса если Эскроу-агент не располагает сведениями о счете *Участника долевого строительства*.

## 11. Форс-мажор.

11.1. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: наводнение, пожар, землетрясение, эпидемия, военный конфликт, террористический акт, гражданские волнения, забастовка, предписания приказы или иные административные вмешательства со стороны органов государственной и местной власти и управления, действия иных должностных лиц повлекшие за собой необоснованные задержки выдачи разрешительных документов при сдаче объекта в эксплуатацию и заселении сверх нормативных сроков и любые другие обстоятельства вне разумного контроля сторон.

Стороны также определили, что к обстоятельствам непреодолимой силы относятся задержки в строительстве, вызванные проведением дополнительных мероприятий по укреплению грунта, фундаменты, возникшие и ставшие известными только в ходе строительства.

11.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, должна немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств по договору.

## 12. Заключительные положения.

12.1. 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.

*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 и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

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

12.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга.

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

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

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

12.7. Настоящий Договор составлен на 11 (одиннадцать) страницах включая приложение №1 и схему квартиры, в 3-х экземплярах, один из которых предназначен для Застройщика, один для Участника долевого строительства, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.8. Участник долевого строительства даёт своё согласие на обработку своих персональных данных и подтверждает, что давая такое согласие, действует по своей воле и в своих интересах. Согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении Персональных данных, которые необходимы для достижения вышеуказанных целей, включая без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, а также осуществление любых иных действий с персональными данными в соответствии с действующим законодательством.

### 13. Адреса и реквизиты сторон.

#### **Застройщик**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**"Город" (ИНН 0278211212, ОГРН**

**1140280026700), р№40702810116240002792 в**

**филиале банка ВТБ (ПАО) в г. Нижний**

**Новгород, БИК 042202837,**

**Юридический адрес: г. Уфа, ул. К. Маркса, д.**

**60**

#### ***Участник долевого строительства***

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

### Состав отделки квартиры

1. Стены: улучшенная штукатурка бетонных и кирпичных поверхностей стен отапливаемых помещений квартиры и отапливаемых лоджий гипсовыми или цементными строительными смесями (СНИП 3.04.01-87) поверхности перегородок – улучшенная штукатурка или сплошная шпатлевка гипсовыми смесями. Штукатурка (или шпатлевка) стен санузлов цементными смесями. Производится штукатурка поверхности стен лоджий (балконов, террас). В местах утепления стен лоджий (балконов, террас) минераловатным утеплителем или пенополистиролом производится нанесение защитного цементного слоя. Глухие (непрозрачные) элементы стен алюминиевых конструкций здания обшиваются ГВЛ (ГКЛ) без последующей отделки (шпатлевки)
  2. Окна квартир – ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом или алюминиевые конструкции согласно проекту. Остекление холодных лоджий, одинарный стеклопакет. Наличие и степень тонировки определяется проектом. Застройщик вправе выбрать вариант отделки откосов оконных проемов по собственному усмотрению (цементная штукатурка, отделка пластиковыми панелями или гипсокартон). Подоконники из ПВХ профиля в местах установки оконных конструкций. Оконно-дверная конструкция ограждающая комнату от лоджии – ПВХ профиль с двойным стеклопакетом согласно проекту
  3. Отделка потолков квартир не производится.
  4. Звукоизоляция производится с применением звукоизолирующих материалов по проекту, укладываемых под цементную стяжку. Цементная стяжка заливается во всех помещениях согласно проекту.
  5. Отделка (штукатурка откосов) в местах установки межкомнатных дверей (дверных проемов) не производится.
  6. Входная дверь - металлическая с дверным замком.
  7. Электроразводка выполняется согласно проекту с установкой выключателей, розеток и электросчетчика. Слаботочная электроразводка осуществляется только до квартиры. Установка ламп накаливания осуществляется в одном санузле и прихожей. Разводка электроосвещения производится по потолку открытым способом, в стенах под штукатурку.
  8. Система отопления: биметаллические радиаторы или стальные радиаторные панели с установкой теплосчетчика и встроенным терморегулятором в соответствии с техническими характеристиками по проекту.
  9. Сантехническое оборудование: устанавливается один унитаз, один умывальник, один смеситель по выбору застройщика, подвод водоснабжения и канализации осуществляется только для подключения указанных сантехнических устройств, а также для первичного устройства внутриквартирного пожаротушения. Остальная разводка водоснабжения и канализации осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно. Проектом предусмотрено в части квартир водяной полотенцесушитель, а в части электрическая розетка для подключения электрополотенцесушителя в ванной комнате мощностью не более 500 Вт, а также розетка для подключения электроводонагревателя мощностью не более 2 кВт. Электрополотенцесушитель и электроводонагреватель не устанавливаются. Подвод горячей воды для полотенцесушителя не предусматривается проектом в тех квартирах, где предусмотрена розетка. Внутриквартирная канализация выполняется застройщиком только для унитаза, умывальника. Подключение остальных санитарно-технических приборов осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно. Застройщик не несет ответственности за качество и возможные последствия, вызванные некачественным монтажом разводки сантехнических устройств собственником самостоятельно или с привлечением третьих лиц.
  10. Межкомнатные двери, ванна, электроплита не устанавливаются.
  11. В квартире устанавливается домофон.
  12. Установка систем кондиционирования осуществляется силами Участника долевого строительства строго в местах предусмотренных проектом, отвод конденсата осуществляется в систему бытовой канализации. Установка систем кондиционирования на фасады в не предусмотренные места не допускается.
- Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в проект в части замены материалов и оборудования: инженерных систем (отопления, вентиляции, ХВС и ГВС), фасадных систем, материалов и типов оконных конструкций, витражей в соответствии с проектом и действующими нормами.

