

# ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

## участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

Город Уфа

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**Акционерное общество «Специализированный застройщик Инвестиционно-строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан»,** (АО «СЗ ИСК г. Уфы»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

Гр. \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Термины и определения

1.1. **Дом** – жилой дом литер **23** со встроенно-пристроенными помещениями, строительство которого Застройщик ведет на территории, ограниченной улицами Мингажева, Чернышевского, Ветошникова, Кирова, Айской, проспектом Салавата Юлаева, в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан (**жилой комплекс «Иондоз»**) на земельном участке с кадастровым номером **02:55:000000:43463**, переданном на время строительства Застройщику по договору аренды земельного участка от 26.10.2016 г. № 937-16 (ИСК № 947 от 26.10.2016 г.), зарегистрированному **Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан** 09.11.2016 г. под № 02-04/101-04/301/007/2016-7318/2, Дополнительному соглашению от 05.12.2019 г. о внесении изменений № 2 в Договор № 937-16 от 26.10.2016, зарегистрированному **Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан** 10.12.2019 г. под № 02:55:000000:40502-02/101/2019-252 и **02:55:010135:26**, переданном на время строительства Застройщику по договору аренды земельного участка от 08.06.2018 г. № ИСК 655, зарегистрированном **Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан** 20.06.2018 г. под № 02:55:010135:26-02/101/2018-14.

Основные характеристики Дома:

- вид: многоквартирный;
- назначение: жилой;
- Количество этажей: 15,16 + техническое подполье и технический чердак;
- Количество подземных этажей - техподполье
- общая площадь Дома: 55 061,53 кв. м. (I очередь: секции Г1,Г2,Д,Е,Ж, II очередь: секции А,Б,В)
- материал наружных стен: кирпич с утеплителем и декоративной наружной отделкой
- материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные плиты;
- класс энергоэффективности: С (нормальный);

1.2. **Квартира** – объект долевого строительства - жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства (далее – Дольщик) в собственность после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав указанного Дома.

Основные характеристики Квартиры:

№ квартиры (строит.)	Общая проектная площадь, кв.м	Общая проектная площадь жилого помещения, кв.м	Количество и площадь комнат		Этаж	Подъезд	Секция
			Кол-во	Жилая проектная площадь, кв.м			

- назначение Квартиры: жилое помещение;
- количество помещений вспомогательного использования: \_\_\_\_\_;
- площадь помещений вспомогательного использования: \_\_\_\_\_ кв. м;

- количество лоджий: \_\_\_\_;
- площадь лоджий: \_\_\_\_\_ кв. м; (с понижающим коэффициентом 0,5 – \_\_\_\_\_ кв. м.);
- количество балконов: \_\_\_\_\_;
- площадь балконов: \_\_\_\_\_ кв.м.

Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры составляет \_\_\_\_\_ **рублей.**

Общая проектная площадь Квартиры подлежит уточнению после изготовления предприятием по технической инвентаризации, учету и оценке объектов недвижимости технического паспорта на Дом. При этом изменение общей проектной площади Квартиры допускается в размере не более пяти процентов от указанной площади.

1.3. **Застройщик** – юридическое лицо: Акционерное общество «Специализированный застройщик Инвестиционно-строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан» (АО «СЗ ИСК г. Уфы»), имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с 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" для строительства (создания) на этом земельном участке Дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.4. **Дольщик** – физическое лицо, осуществляющее финансирование по настоящему Договору.

1.5. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком по настоящему договору. Определяется как произведение размера общей проектной площади Квартиры на стоимость 1 кв.м общей проектной площади Квартиры.

## **2. Юридические основания к заключению Договора**

2.1. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются:

- Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»);
- Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 214-ФЗ»).

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Дольщику, 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 (муниципальных) 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 (муниципальные) органы, органы по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и опубликована на сайте [iskufa.ru](http://iskufa.ru) и на сайте [nash.dom.rf](http://nash.dom.rf) (Единая информационная система жилищного строительства);

- Квартира, указанная в п. 1.2 настоящего Договора, не является предметом договора участия в долевом строительстве с третьими лицами;

2.4. Дольщик дает согласие Застройщику на уточнение границ земельного участка и приведение их в соответствие утвержденному проекту межевания, а также на образование нового (-ых) земельного (-ых) участка (-ов) путем раздела и/или перераспределения земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора, и/или выдела из него, и/или объединения его с другим (-и) земельным (-и) участком (-ами), и снятие с кадастрового учета земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора, по усмотрению Застройщика в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации с последующим оформлением права аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки.

2.5. При необходимости проведения мероприятий, указанных в п. 2.4 настоящего договора, Дольщик обязуется предоставить Застройщику необходимые документы для государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное

согласие/заявление либо доверенность Дольщика на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору в течение 10 (Десяти) дней с момента получения письменного запроса.

### 3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру Дольщику в предусмотренный Договором срок, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную в настоящем Договоре цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Дольщик осуществляет финансирование по настоящему договору за счет собственных денежных средств, а Застройщик обязуется обеспечить строительство Дома и выполнение 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, ввод в эксплуатацию Дома и передачу Дольщику готового объекта долевого строительства – Квартиры в сроки, установленные настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему.

3.3. Цена договора составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Финансирование Дольщиком по настоящему договору производится по проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего договора, вне зависимости от результатов обмера построенного Дома органами технической инвентаризации. Передача квартиры по акту приема-передачи осуществляется по фактической площади квартиры.

### 4. Порядок расчетов между Сторонами

4.1. Оплата цены Договора производится Дольщиком путем внесения денежных средств на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные Акты российской федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефон: 8 800 707 00 70 доб. 60992851.

Депонент: \_\_\_\_\_

Бенефициар: Акционерное общество «Специализированный застройщик Инвестиционно-строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан».

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ рублей.

Срок депонирования: до 30.06.2022 г.

4.2. Сумма в размере \_\_\_\_\_ рублей. оплачивается Дольщиком за счет собственных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, путем зачисления на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент).

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы:

Р/с № \_\_\_\_\_.

4.3. Надлежащей оплатой (полной или частичной) по настоящему Договору Стороны признают поступление денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

## 5. Права и обязанности Сторон

### 5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией, выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

5.1.2. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи по акту приема-передачи Дольщику.

5.1.3. В срок не позднее **30.06.2022 года** передать Дольщику Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, в собственность по Акту приема-передачи при условии полного финансирования по настоящему договору.

5.1.4. После получения в установленном порядке надлежаще оформленного разрешения на ввод Дома в эксплуатацию разместить его в Единой Информационной Системе Жилищного Строительства в соответствии с действующим законодательством.

5.1.5. Предоставлять Дольщику по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома.

5.1.6. Предоставлять Дольщику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

5.1.7. В соответствии с частью 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ направить Дольщику сообщение о завершении строительства Дома и о готовности к передаче Квартиры Дольщику, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных частью 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ.

5.1.8. В случае, если передача Дольщику Квартиры не может быть осуществлена в срок, указанный в пункте 5.1.3 настоящего Договора, не позднее чем за два месяца до истечения этого срока направить в адрес Дольщика в соответствии с частью 3 ст. 6 Закона № 214-ФЗ соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Квартиры Дольщику и подписания дополнительного соглашения к настоящему договору. Изменение предусмотренного договором срока передачи Дольщику Квартиры осуществляется в порядке, установленном ст. 452 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.1.9. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям возврат денежных средств со счета эскроу осуществляется Дольщику по предоставленным им реквизитам.

### 5.2. Застройщик имеет право:

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

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

5.2.3. Внести в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, конструктивные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству 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.

### 5.3. Дольщик обязуется:

5.3.1. Осуществить финансирование по настоящему Договору в размерах и в порядке, установленных в п. 3.3 и в разделе 4 настоящего Договора.

5.3.2. В течение 7 (Семи) рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры или иной срок, указанный в уведомлении Застройщика, принять Квартиру по Акту приема-передачи или, в случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, составить совместно с Застройщиком акт и потребовать устранения недостатков в соответствии с частью 5 ст. 8 Закона № 214-ФЗ и пунктами 7.5, 7.6 настоящего Договора. После устранения недостатков, отраженных в акте, принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 3 (Трех)

рабочих дней после получения от Застройщика уведомления об устранении недоделок (недостатков) или иной срок, указанный в уведомлении Застройщика.

5.3.3. Зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, право собственности на Квартиру.

Регистрация права собственности производится за счет средств Дольщика.

Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации этого права.

5.3.4. До государственной регистрации права собственности на Квартиру (после получения ее от Застройщика 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, квартирной разводки канализации, перепланировки помещений, установки электропотребителей общей мощностью, превышающей проектную). При нарушении требований данного пункта Дольщик несет ответственность в соответствии с действующим жилищным законодательством.

5.3.5. Осуществлять уступку прав требования по настоящему Договору третьим лицам только после уплаты им цены настоящего договора, письменно уведомив Застройщика и уполномоченный банк, в котором открыт счет эскроу, о планируемой уступке прав требования для получения справки о произведенной оплате по настоящему договору. При осуществлении уступки прав требования Дольщик обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня регистрации договора уступки прав требования в Управлении Росреестра по Республике Башкортостан предоставить Застройщику подлинный экземпляр зарегистрированного договора уступки.

5.3.6. Информацию об изменении места фактического жительства, регистрации либо контактных телефонов и адресов, а также иную информацию, касающуюся исполнения настоящего Договора, доводить до Застройщика в пятидневный срок в письменном виде.

5.3.7. После подписания Акта приема-передачи Квартиры в течение 10 (Десяти) рабочих дней осуществить все необходимые действия, связанные с открытием лицевого счета в управляющей организации, заключением договоров с ресурсоснабжающими организациями, так как бремя содержания Квартиры после подписания Акта приема-передачи Квартиры несет Дольщик.

5.3.8. Рассмотреть предложение, полученное от Застройщика в соответствии с п. 5.1.8 настоящего Договора, и направить (представить) Застройщику мотивированный ответ в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения предложения. Стороны договорились, что неполучение ответа от Дольщика на предложение Застройщика в указанный срок признается согласием Дольщика с полученным от Застройщика предложением.

5.3.9. Самостоятельно и за свой счет осуществлять получение документов от третьих лиц, необходимых для государственной регистрации права собственности на Квартиру.

#### **5.4. Дольщик вправе:**

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Дома.

5.4.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу в соответствии с действующим законодательством и п. 5.3.5 настоящего договора.

#### **5.5. Дольщик гарантирует Застройщику, что он:**

5.5.1. Не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

5.5.2. Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению им настоящего Договора.

### **6. Качество Квартиры. Гарантия качества**

6.1. Качество Квартиры, подлежащей передаче Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, проектно-сметной документации на Дом, иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное

оборудование, входящее в состав передаваемой Долящику Квартиры, составляет 3 (Три) года с момента подписания первого Акта приема-передачи Квартиры (иного помещения) в Доме.

6.3. Стороны, руководствуясь ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ, установили следующий порядок рассмотрения претензий Долящика к качеству Квартиры:

6.3.1. В случае обнаружения Долящиком в течение сроков, указанных в п. 6.2 Договора, отступлений от условий настоящего Договора, приведших к ухудшению качества Квартиры, или иных недостатков, которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования и не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи (скрытые недостатки), Долящик должен обратиться к Застройщику с письменным требованием о безвозмездном устранении недостатков.

6.3.2. Для составления акта, фиксирующего недостатки в Квартире, согласования порядка и сроков их устранения Застройщик обязан в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения письменного требования от Долящика направить по согласованию с Долящиком своего представителя и представителя подрядной организации.

6.3.3. Недостатки должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумный срок, но не более 3 месяцев (для сезонных работ не более 6 месяцев).

6.3.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Долящиком работ по изменению фасада Дома
- проведения Долящиком любых переустройств (в том числе инженерных сетей и коммуникаций, системы водоснабжения и канализации), перепланировок или ремонта Квартиры.

## **7. Прием-передача Квартиры**

7.1. Квартира, указанная в п. 1.2 настоящего Договора, передается Застройщиком Долящику по Акту приема-передачи, который оформляется в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 1 (один) экземпляр — Застройщику, 2 (два) экземпляра — Долящику, 1 (один) из которых Долящик передает в Управление Росреестра по Республике Башкортостан для регистрации права собственности Долящика на Квартиру.

7.2. Застройщик в соответствии с частью 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ направляет Долящику сообщение о завершении строительства Дома и о готовности к передаче Квартиры Долящику, а также с предупреждением Долящика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Долящика, предусмотренных частью 6 ст. 8 Закон № 214-ФЗ.

В сообщении также указываются дата, время и место подписания Акта приема-передачи Квартиры. Применительно к условиям настоящего Договора днем получения уведомления является день передачи уведомления Долящику лично либо его законному представителю. Днем получения уведомления также является десятый по счету день со дня отправки уведомления заказным письмом по адресу, указанному Долящиком в настоящем Договоре.

7.3. Акт приема-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Долящиком или его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности.

7.4. При уклонении Долящика от принятия Квартиры в день, указанный в сообщении, переданном (направленном) ему в соответствии с п. 7.2 настоящего Договора, или при отказе Долящика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 Закона № 214-ФЗ, п. 7.5 настоящего Договора) Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного в сообщении для передачи Квартиры Долящику, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Долящику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего Акта приема-передачи. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Долящиком сообщения в соответствии с п. 7.2 настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Долящика от его получения или в связи с отсутствием Долящика по адресу, указанному в настоящем Договоре.

7.5. Долящик до подписания Акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 6.1 настоящего Договора, и отказаться от подписания Акта приема-передачи Квартиры до исполнения Застройщиком обязанностей,

предусмотренных частью 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ и п. 6.3 (пп. 6.3.1 – 6.3.3) настоящего Договора.

7.6. Мотивированный отказ Дольщика от подписания Акта приема-передачи Квартиры рассматривается Застройщиком и представителем подрядной организации. По результатам рассмотрения мотивированного отказа Дольщика составляется акт о наличии и обоснованности претензий (причин), указанных в отказе Дольщика, устанавливаются сроки устранения обоснованных претензий Дольщика, который не может превышать 30 (тридцать) рабочих дней. Копия акта предоставляется Дольщику. В течение 3 (Трех) рабочих дней после устранения недостатков и недоделок Застройщик передает Дольщику Квартиру с составлением Акта приема-передачи в соответствии с п.п. 7.1, 7.3, 7.4 настоящего Договора.

7.7. Бремя содержания Квартиры, обязанность по осуществлению коммунальных платежей, риски случайной гибели и порчи Квартиры, возможного нанесения ущерба третьим лицам, а также общему имуществу в Доме переходят к Дольщику с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры в соответствии с п.п. 7.1 - 7.6 настоящего Договора.

7.8. 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 Дольщику указанного имущества по акту не производится.

## **8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение**

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

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору в соответствии со ст. 12 Закона № 214-ФЗ.

Прекращение настоящего Договора не влечёт за собой прекращения гарантийных сроков, указанных в п. 6.2 настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийных сроков.

8.3. В случае неисполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора :

- если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения Дольщиком платежа составит более чем два месяца;

- если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения Дольщиком платежа составит более чем три раза в течение двенадцати месяцев, или просрочка внесения Дольщиком платежа составит более чем два месяца.

При намерении, основанном на требованиях закона и настоящего Договора, отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке Застройщик обязан не менее чем за тридцать дней уведомить об этом Дольщика.

8.4. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством. При намерении, основанном на требованиях закона, отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке Дольщик обязан не менее чем за тридцать дней уведомить об этом Застройщика.

8.5. Возврат денежных средств вследствие расторжения Договора осуществляется в порядке и сроки, установленные законодательством 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» с учетом положений п. 5.1.9 Договора.

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

## **9. Ответственность Сторон**

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

9.2. При нарушении Дольщиком сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик вправе взыскать с Дольщика неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Дольщику Квартиры Дольщик вправе взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы внесенных Дольщиком денежных средств за каждый день просрочки.

## **10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К таким событиям относятся стихийные бедствия природного и социально-экономического характера: наводнение, землетрясение, пожар, военные действия, взрыв, восстание, спад производства в стране и/или в регионе, постановления и распоряжения органов государственной (муниципальной) власти и управления, существенно (негативно) влияющие на деятельность организаций строительного комплекса, иные события, не подлежащие контролю Сторон. Срок исполнения обязательств при этом отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства непреодолимой силы. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

## **11. Антикоррупционная оговорка**

11.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники:

- не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или достигнуть неправомерные цели;

- не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

11.2. В случае возникновения у одной из Сторон подозрений, что произошло или может произойти нарушение любого из указанных в п. 11.1 настоящей статьи Договора положений, соответствующая Сторона обязуется незамедлительно уведомить в письменной форме о ставшем известном факте неправомерных действий другую Сторону и, при необходимости, по запросу предоставить дополнительные пояснения и необходимую информацию (документы).

В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений указанных выше положений другой Стороной, ее аффилированными лицами, работниками или посредниками, выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, либо нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.

После письменного уведомления соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по Договору до получения от другой стороны подтверждения, что нарушение не произошло или не произойдет, либо оно ею предотвращено на стадии совершения с устранением нежелательных для сторон последствий. Это подтверждение должно



быть направлено в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

11.3. В случае нарушения одной из Сторон обязательств воздерживаться от запрещенных в настоящей статье Договора действий и/или неполучения другой Стороной в установленный Договором срок подтверждения, что нарушение не произошло или не произойдет, а также в случае, если указанные неправомерные действия работников одной из Сторон, ее аффилированных лиц или посредников установлены вступившим в законную силу решением (приговором) суда, другая Сторона имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления письменного уведомления о расторжении Договора. Сторона, являющаяся инициатором расторжения настоящего Договора по указанным основаниям, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

## **12. Заключительные положения**

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

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

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

12.4. Подписав настоящий Договор, Дольщик выражает свое безусловное согласие на предоставление Застройщиком переданной Дольщиком в рамках настоящего Договора информации третьим лицам в целях исполнения настоящего Договора, а также на обработку Застройщиком персональных данных Дольщика, указанных в настоящем Договоре и в иных документах, полученных для целей заключения и исполнения настоящего Договора, в том числе в целях:

- направления уведомлений и требований Застройщика (в том числе с использованием электронных видов связи: смс-сообщения, сообщения на адрес электронной почты и иное);
- контроля за своевременным исполнением обязательств Дольщика;
- реализации функций по сбору, хранению и обновлению сведений, подлежащих предоставлению Дольщиком Застройщику.

Данное положение также распространяется на информацию, передаваемую Застройщиком третьим лицам в целях реализации настоящего Договора.

12.5. Отправка Застройщиком корреспонденции (в том числе судебной) будет осуществляться по адресу Дольщика, указанному в преамбуле настоящего Договора и в документах, представленных Дольщиком при заключении и исполнении настоящего Договора. Указанный адрес может быть изменен Дольщиком путем письменного уведомления Застройщика.

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

12.7. 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.

12.8. В случае недостижения в течение одного месяца согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подведомственности.

12.9. 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.

12.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры Дольщику.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента оплаты стоимости Квартиры в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

12.11. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

12.12. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: 1 (один) экземпляр - для Дольщика, 1 (один) экземпляр - для Застройщика, 1 (один) экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

### 13. Подписи Сторон

**Застройщик:** Акционерное общество «Специализированный застройщик Инвестиционно-строительный комитет городского округа город Уфа Республики Башкортостан» (АО «СЗ ИСК г. Уфы»)

450077, г. Уфа, ул. Революционная, 26 ИНН 0275916687 КПП 027501001  
р/с № 40702810606000102774, к/с 30101810300000000601, БИК 048073601 в Башкирском отделении № 8598 ПАО Сбербанк

**Дольщик:**

---

*(Фамилия, имя, отчество полностью и личная подпись)*