

# ДОГОВОР № ВГ-\_\_\_\_\_

## участия в долевом строительстве жилья

Республика Башкортостан

Городской округ город Уфа

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Акционерное общество Специализированный застройщик «Уфимское городское агентство ипотечного кредитования»** (далее по тексту – АО СЗ «УГАИК»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Калимуллина Радика Маратовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ \_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее - Договор), состоящий из равнозначных по юридической силе и применяющихся в совокупности разделов «Общие условия договора» (далее также Раздел 1) и «Индивидуальные условия договора» (далее также Раздел 2), о нижеследующем:

### **Раздел 1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

#### **1.1. Термины и определения**

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Дом – строящийся Застройщиком многоквартирный дом, совокупность двух и более квартир в индивидуально-определенном здании, имеющие самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, также могущее иметь в составе встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные и иные жилые помещения. Наименование и строительный адрес (местоположение) Дома в соответствии с выданным Застройщику разрешением на строительство приведены в Разделе 2 настоящего Договора. Вид, назначение, этажность, общая площадь многоквартирного дома, сведения о материале наружных стен и межэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости в соответствии с проектной документацией приведены в Разделе 2 настоящего Договора.

1.1.2. Земельный участок – недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи, на котором Застройщик ведет строительство Дома с благоустройством и инженерными сетями в соответствии с проектной документацией. Местонахождение земельного участка, кадастровый номер, площадь земельного участка, реквизиты правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, подтверждающих права Застройщика на земельный участок приведены в Разделе 2 настоящего Договора.

1.1.3. Объект долевого строительства – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, представляющее собой структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к

помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Характеристики и описание квартиры, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи приведены в Разделе 2 настоящего договора. При этом номер квартиры принимается сторонами как строительный и подлежит возможному уточнению при постановке введенного в эксплуатацию дома и жилых помещений на государственный кадастровый учет. В случае такой корректировки строительный и фактический номера квартир указываются в акте приема-передачи квартиры, внесение изменений в настоящий договор не требуется. План Квартиры, представляющий собой отображение в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), и местоположение Квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома, прилагается к настоящему договору в Приложении №2.

1.1.4. Общая приведенная площадь квартиры – в целях настоящего договора, в частности в целях определения цены договора, определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых (при наличии), подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий: 0,5, для балконов и террас: 0,3, для веранд и холодных кладовых: 1,0. На момент подписания настоящего договора общая приведенная площадь квартиры является ориентировочной, определяется в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство Дома. Общая приведенная площадь квартиры в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию определяется на основании технического описания многоквартирного дома, подготовленного компетентным кадастровым инженером/организацией. В случае расхождения общей приведенной площади по настоящему договору и общей приведенной площади квартиры по итогам кадастрового обмера внесение изменений в настоящий договор не требуется, общая приведенная площадь квартиры по итогам кадастрового обмера указывается в акте приема-передачи квартиры. Размер общей приведенной площади квартиры по настоящему договору приведен в Разделе 2 настоящего договора.

1.1.5. Общая площадь квартиры состоит из суммы площади всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Общая площадь квартиры используется сторонами только в качестве одной из характеристик квартиры, является ориентировочной, определяется в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство Дома. Общая площадь квартиры в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию, определяется на основании сведений единого государственного реестра недвижимости, указывается в акте приема-передачи квартиры. Размер общей площади квартиры по настоящему договору приведен в Разделе 2 настоящего договора.

1.1.6. Банк – юридическое лицо, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, осуществляющее кредитование Участника долевого строительства в целях уплаты им цены настоящего договора. В случае привлечения Участником долевого строительства кредитных средств для уплаты цены настоящего договора, наименование банка, его местонахождение, сведения о генеральной лицензии на осуществление банковских операций, иные идентификационные данные банка указываются в Разделе 2 настоящего Договора.

1.1.7. Кредитный договор – договор в соответствии с которым Банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику (Участнику долевого

строительства) в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик (Участник долевого строительства) обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее. В случае привлечения Участником долевого строительства кредитных средств для уплаты цены настоящего договора, номер и дата заключения кредитного договора, размер кредита, сроки возврата кредита, размер годовой процентной ставки могут быть указаны в Разделе 2 настоящего договора.

1.1.8. Федеральный закон о долевом строительстве - Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), в редакции, действующей на момент заключения настоящего договора.

1.1.9. Федеральный закон об ипотеке - Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изменениями и дополнениями), в редакции, действующей на момент заключения настоящего договора.

1.1.10. Федеральный закон о компенсационном фонде – Федеральный закон от 29.07.2017 г. №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), в редакции, действующей на момент заключения настоящего договора.

1.1.11. Договор счета эскроу – гражданско-правовой договор, в соответствии с которым, Эскроу-агент открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (депонента, участника долевого строительства) в целях их передачи другому лицу (бенефициару, Застройщику) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу.

1.1.12. Эскроу-агент – уполномоченный банк, банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, которым в соответствии с Федеральным законом о долевом строительстве должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, установленным Правительством Российской Федерации и заключивший с Застройщиков договор кредита (целевой кредит, невозобновляемая кредитная линия). Наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты и номер телефона Эскроу-агента указываются в Разделе 2 настоящего договора.

## **1.2. Предмет договора**

1.2.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, указанный в Разделе 2 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства указанный в Разделе 2 настоящего договора участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

1.2.2. Срок получения застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и срок передачи

объекта долевого строительства участнику долевого строительства указывается в Разделе 2 настоящего договора.

### **1.3. Цена договора**

1.3.1. Цена настоящего договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства) может быть определена твердой суммой либо как произведение общей приведенной площади квартиры на стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади квартиры.

1.3.2. Индивидуальными условиями договора (Раздел 2) цена договора может быть определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. В случае, если в Разделе 2 в цене договора размер оплаты услуг застройщика не выделен, то экономия, возникающая после окончания строительства Дома, как разница между ценой договора и фактическими затратами застройщика на строительство (создание) объекта долевого строительства остается в распоряжении застройщика и включается в стоимость услуг застройщика на момент подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства по настоящему договору.

1.3.3. Стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади квартиры и цена настоящего договора указывается в Разделе 2 настоящего договора. Стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади квартиры и цена настоящего договора предполагаются не подлежащими изменению, кроме случаев, предусмотренных пунктом 1.3.7. настоящих Общих условий договора, а также когда Индивидуальными условиями договора (Раздел 2) прямо предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

1.3.4. Уплата Участником долевого строительства цены договора производится путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент), заключившем с застройщиком кредитный договор. Расчёты между сторонами производятся с использованием счёта эскроу, открытого на имя депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте). Сроки, в том числе сроки условного депонирования денежных средств, срок внесения денежных средств на счёт эскроу, необходимые реквизиты, порядок оплаты с использованием счёта эскроу, размер депонируемой суммы указываются в Разделе 2 настоящего Договора.

1.3.5. Участник долевого строительства вправе оплатить цену договора как собственными, так и привлеченными денежными средствами (заемные, кредитные средства, средства бюджетов всех уровней, при наличии к тому оснований). Размер собственных и привлеченных средств, с указанием источников и оснований привлечения средств приводится в Разделе 2 настоящего договора.

1.3.6. Цена договора и стоимость квадратного метра общей приведенной площади квартиры определяется застройщиком самостоятельно, за исключением заключения договора участия в долевом строительстве в рамках реализации государственных программ с гражданами, имеющими право на приобретение строящихся жилых помещений согласно нормам таких программ. Стоимость квадратного метра в таком случае регулируется применимым законодательством и указывается в Разделе 2 настоящего договора.

1.3.7. После проведения обмеров жилого помещения кадастровым инженером/организацией, в случае наличия по квартире отклонения фактической общей приведенной площади от общей приведенной

площади указанной в настоящем договоре в большую или меньшую сторону более допустимой (в целях настоящего пункта, более 0,3 кв.м. для квартир общей площадью до 50 кв.м, более 0,5 кв.м. для квартир общей площадью от 50 кв.м. до 70 кв.м., 0,7 кв.м. для квартир общей площадью 70 кв.м. и более), цена настоящего договора подлежит соответствующей корректировке. Размер корректировки определяется как произведение стоимости одного квадратного метра квартиры по настоящему договору на разницу отклонения фактической общей приведенной площади квартиры от общей приведенной площади указанной в настоящем договоре и соответствующего вышеуказанного допуска (0,3 кв.м., или 0,5 кв.м., или 0,7 кв.м.). В случае изменения цены настоящего договора по причинам, указанным в настоящем пункте, расчеты сторон по настоящему договору производятся до подписания ими акта приема-передачи квартиры. Окончательная цена договора при этом отражается в акте приема-передачи квартиры, и внесение изменений в настоящий договор не требуется.

1.3.8. Датой внесения Участником долевого строительства средств в оплату договора участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент) счет эскроу.

1.3.9. В случае, если участником долевого строительства по настоящему договору является коммерческая организация, проценты за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, не начисляются и не уплачиваются.

1.3.10. Комиссии кредитных учреждений за перевод денежных средств Участника долевого строительства на открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент) счет эскроу, за открытие счета эскроу и иные подобные платежи оплачиваются Участником долевого строительства за свой счет.

1.3.11. В случае если при изготовлении технического плана на Дом и постановке на кадастровый учет многоквартирного дома потребуется изготовление технических планов на все помещения в доме, Застройщик вправе заказать и оплатить изготовление технических планов на жилые помещения (квартиры) в Доме с постановкой на кадастровый учет, а Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязуется отдельно возместить расходы Застройщика по изготовлению технического плана (с постановкой на кадастровый учет) на квартиру, указанную в Разделе 2 настоящего договора до подписания Акта приема-передачи квартиры. В таком случае Застройщик при подписании Акта приема-передачи квартиры обязан передать Участнику долевого строительства один экземпляр кадастрового паспорта на Квартиру в оригинале.

#### **1.4. Обременения при привлечении Участником долевого строительства кредитных средств**

1.4.1. В случае привлечения Участником долевого строительства кредитных средств Банка для оплаты цены договора, все имущественные права (требования) по настоящему договору (с учетом всех приложений и дополнений, которые заключены на дату подписания настоящего договора и могут быть заключены в будущем), состоящие в праве Участника долевого строительства требовать от Застройщика после получения им разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передачи в собственность Квартиры, будут считаться находящимися в залоге (ипотеке) у соответствующего Банка в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента оформления права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в целях обеспечения исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору, в соответствии со ст. ст. 5, 11, 77 Федерального закона об ипотеке. В случае, если указанный в настоящем пункте залог (ипотека) прав требования в силу закона в целях обеспечения обязательств по

Кредитному договору не будет зарегистрирован по любым причинам, Участник долевого строительства (Заемщик) заключает с Банком Договор о залоге прав требования, по которому права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

1.4.2. В случае привлечения Участником долевого строительства кредитных средств Банка для оплаты цены договора, в соответствии со ст.77 Федерального закона об ипотеке, Квартира с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства, считается находящейся в залоге у Банка в силу закона, в целях обеспечения исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. При этом Участник долевого строительства является залогодателем, а залогодержателем по данному залогу является Банк, необходимые реквизиты которого приведены в Разделе 2 настоящего договора, как организация, предоставившая кредит на участие в долевом строительстве Квартиры.

1.4.3. Индивидуальными условиями договора (Раздел 2) может быть предусмотрено, что права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства) и право залога на Квартиру, обременяемую ипотекой в силу закона, могут быть удостоверены закладной (в случае, если такое условие содержится в кредитном договоре) составляемой Участником долевого строительства (Залогодателем) и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.4.4. Обязательства Участника долевого строительства в части ипотеки Квартиры в силу закона действуют до даты полного исполнения Участником долевого строительства (иными созаемщиками – если применимо) обеспеченных ипотекой в силу закона денежных обязательств. В случае, частичного исполнения, обеспеченного ипотекой обязательства, ипотека в силу закона на Квартиру сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Участником долевого строительства (созаемщиками – если применимо) своих обязательств по Кредитному договору.

1.4.5. Предоставление в залог прав требования по настоящему Договору либо Квартиры в обеспечение исполнения другого обязательства Участника долевого строительства или другого лица иному, чем Банк залогодержателю (последующая ипотека), допускается только с письменного согласия на то Банка.

## **1.5. Обязанности Застройщика**

1.5.1. Выполнить своими силами и (или) с привлечением других лиц все предусмотренные проектной документацией строительно-монтажные, пуско-наладочные и иные необходимые работы по строительству (созданию) Дома с благоустройством и подключенными инженерными коммуникациями с получением разрешения на ввод в срок, указанный в Разделе 2 настоящего договора.

1.5.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по целевому назначению, в соответствии со ст. 18 Федерального закона о долевом строительстве.

1.5.3. После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства в состоянии, предусмотренном

проектной документацией, проектной декларацией и настоящим договором, в сроки передачи объекта долевого строительства, указанные в Разделе 2 настоящего договора.

1.5.4. Самостоятельно выбрать компетентного кадастрового инженера/организацию для проведения кадастровых работ в Доме и не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента получения застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать сформированный в установленном порядке пакет документов в уполномоченный орган государственного кадастрового учета для постановки многоквартирного дома и всех помещений в нем на государственный кадастровый учет.

1.5.5. Сообщить по письменному требованию Участника долевого строительства информацию о ходе выполнения работ по строительству (созданию) Дома, предоставить информацию о себе в соответствии с требованиями действующего законодательства.

1.5.6. Выполнять иные обязанности Застройщика, предусмотренные положениями настоящего договора и действующего законодательства.

## **1.6. Права Застройщика**

1.6.1. Застройщик вправе совершать все необходимые для строительства (создания) Дома сделки с третьими лицами, привлекать иных Участников долевого строительства, в пределах, не затрагивающих объект долевого строительства по настоящему договору.

1.6.2. Внести в проектную документацию Дома, в порядке, установленном действующим законодательством незначительные изменения, заменить строительные материалы и (или) оборудование, предусмотренные проектом на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что при завершении строительства Дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации. Такого рода изменения не являются основанием для отказа от принятия Квартиры/ предъявления претензий Участником долевого строительства.

1.6.3. Застройщик также имеет иные права, указанные в настоящем договоре, действующем законодательстве.

## **1.7. Обязанности Участника долевого строительства**

1.7.1. Оплатить цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, но не ранее даты государственной регистрации настоящего договора.

1.7.2. В течение 3 (трех) календарных дней с момента подписания настоящего договора, предпринять все зависящие от Участника долевого строительства действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь: оплатить государственную пошлину за регистрацию договора, явиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию либо в многофункциональный центр оказания государственных услуг для подачи документов на регистрацию, подписать заявление о государственной регистрации настоящего договора, представить на регистрацию иные документы по требованию регистрирующего органа, осуществить все необходимые действия и формальности с Эскроу-агентом в целях создания возможности внесения депонируемой суммы на счет эскроу. В случае привлечения кредитных средств Банка для оплаты цены договора Участник долевого строительства одновременно с государственной регистрацией настоящего договора, обязан выполнить все необходимые действия связанные с возникновением

ипотеки в силу закона на Квартиру, а также залога прав требования в силу закона, возникающих из такого договора в пользу Банка.

1.7.3. По требованию Застройщика обязан предоставить платежные документы, подтверждающие оплату цены договора (внесение денежной суммы на счет эскроу).

1.7.4. Принять объект долевого строительства – Квартиру по акту приема-передачи в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных специальными положениями настоящего Договора.

1.7.5. После подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры зарегистрировать право собственности Участника долевого строительства (право общей долевой собственности – в случае приобретения квартиры несколькими лицами) на Квартиру. В случае привлечения Участником долевого строительства кредитных средств Банка для оплаты цены договора и если условиями кредитного договора предусмотрена выдача Участником долевого строительства (Залогодателем) закладной, Участник долевого строительства обязан составить надлежащим образом оформленную закладную в пользу Банка (Залогодержателя) и сдать закладную на государственную регистрацию одновременно с заявлением о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

1.7.6. До момента оформления Квартиры в собственность Участник долевого строительства не вправе вносить какие-либо изменения в проектную планировку Квартиры и мест общего пользования, в разводку инженерных сетей в Квартире, не вправе устанавливать и подключать электроприборы общей мощностью превышающую проектную. В случае привлечения кредитных средств Банка для оплаты цены договора Участник долевого строительства после оформления акта приема-передачи и права собственности на Квартиру, вправе производить перепланировку и переустройство Квартиры только после письменного согласования с Банком и оформления всей необходимой разрешительной документации, предусмотренной жилищным законодательством.

1.7.7. В случае изменения места фактического жительства, регистрации, паспортных данных (для физических лиц), адреса местонахождения и иных реквизитов (для юридических лиц), контактных телефонов, Участник долевого строительства обязуется в не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений письменно сообщить об этом Застройщику, с указанием новых сведений. Такого рода изменения стороны не считаются изменениями условий договора, требующими составления двухстороннего письменного документа. Сторона, получившая от другой стороны надлежащее письменное уведомление об изменении реквизитов и иных контактных данных обязана после получения такого уведомления руководствоваться измененными данными, если иное не предусмотрено законом.

1.7.8. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Федеральным законом о долевом строительстве.

## **1.8. Права Участника долевого строительства**

1.8.1. Участник долевого строительства вправе получать от Застройщика информацию о ходе строительства многоквартирного дома.

1.8.2. Имеет иные права, указанные в настоящем Договоре и Федеральном законе о долевом строительстве.

## 1.9. Передача объекта долевого строительства

1.9.1. Передача объекта долевого строительства - Квартиры Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства, осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи, а в случаях, прямо предусмотренных настоящим договором и Федеральным законом о долевом строительстве - одностороннему акту о передаче. В акте приема-передачи или одностороннем акте о передаче указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры, а также иная информация по усмотрению сторон. К акту приема-передачи или одностороннему акту о передаче квартиры прилагается инструкция по эксплуатации квартиры. Инструкция должна содержать необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования квартиры, сроке службы квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1.9.2. Застройщик обязан не менее чем за 14 (четырнадцать) дней до наступления срока начала передачи, указанного в Разделе 2 настоящего договора, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности объекта долевого строительства (Квартиры) к передаче, с указанием о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

1.9.3. Указанное в пункте 1.9.2. сообщение по выбору Застройщика должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под роспись.

1.9.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

1.9.5. Участник долевого строительства, при наличии к тому оснований, до подписания акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона о долевом строительстве, потребовать безвозмездного устранения недостатков, отказаться от подписания акта приема-передачи Квартиры до устранения Застройщиком недостатков, делающих непригодным объект долевого строительства для предусмотренного договором использования. При этом срок устранения таких недостатков устанавливается настоящим договором не более 30 (тридцати) календарных дней.

1.9.6. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 1.9.4. настоящего договора срок или при необоснованном отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) рабочих дней с последнего дня для передачи объекта, предусмотренного пунктом 1.9.4. настоящего договора, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства и бремя его содержания признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения застройщика о завершении строительства Дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче 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.

1.9.7. Участник долевого строительства, обоснованно отказавшийся от подписания акта приема-передачи Квартиры вследствие наличия недостатков, не позволяющих использовать Квартиру по назначению, обязан приступить к приемке Квартиры не позднее следующего рабочего дня после получения от Застройщика сообщения об устранении недостатков.

1.9.8. В соответствии с положениями гражданского и жилищного законодательства при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к Участнику долевого строительства в силу закона переходит (возникает) доля в праве общей собственности на общее имущество Дома, в размере пропорциональном размеру общей площади Квартиры. Вследствие этого передача общего имущества Участнику долевого строительства отдельным документом не оформляется.

1.9.9. После подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо оформления Застройщиком предусмотренного п.1.9.6. Договора одностороннего акта о передаче Квартиры, Участник долевого строительства за свой счет несет расходы, в том числе коммунальные, связанные с бременем владения Квартирой и связанные с эксплуатацией Квартиры и общего имущества многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

1.9.10. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию ранее срока, указанного в Разделе 2 настоящего договора, сторонами допускается досрочная передача объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

1.9.11. В соответствии с Федеральным законом о долевом строительстве, размер допустимого изменения общей площади квартиры составляет не более пяти процентов от общей площади квартиры, указанной в настоящем договоре.

1.9.12. С момента передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, право залога, возникшее на основании кредитного договора между уполномоченным банком и Застройщиком не распространяется на данный объект долевого строительства. Возникший на основании договора с уполномоченным банком залог земельного участка, находящегося у застройщика в собственности, либо залог права аренды или права субаренды земельного участка прекращается с момента передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

## **1.10. Гарантийные обязательства**

1.10.1. Качество Квартиры предъявляемой к приемке Участнику долевого строительства должно соответствовать требованиям настоящего договора и проектной документации на Дом. Свидетельством надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по строительству (созданию) Дома, объекта долевого строительства является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством порядке. Степень отделки и комплектации квартиры оборудованием согласовывается сторонами в Приложении №1 к настоящему договору.

1.10.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства и отделочных работ устанавливается в 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи

объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

1.10.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Квартыры в Думе либо первого оформления Застройщиком предусмотренного п.1.9.6. Договора одностороннего акта о передаче Квартыры.

1.10.4. Гарантийный срок на внутренние отделочные работы в объекте долевого строительства составляет 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

1.10.5. В соответствии со ст. 7 Федерального закона о долевом строительстве, Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **1.11. Перемена лиц в договоре**

1.11.1. Застройщик вправе передавать права и обязанности по настоящему договору третьему лицу только с письменного согласия Участника долевого строительства, а в случае привлечения им кредитных средств для оплаты цены договора, дополнительно требуется письменное согласие Банка.

1.11.2. Участник долевого строительства, полностью оплативший цену договора вправе уступить третьим лицам права требования по договору и корреспондирующие к этим правам обязанности. При этом Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о подписании документа (договора, соглашения) об уступке в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания такого документа, а не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации документа об уступке представить Застройщику экземпляр такого документа, прошедшего государственную регистрацию.

1.11.3. Участник долевого строительства, полностью оплативший цену договора с привлечением кредитных средств Банка вправе уступить третьим лицам права требования по договору и корреспондирующие к этим правам обязанности только с письменного согласия на то Банка.

1.11.4. Участник долевого строительства, не оплативший цену договора либо оплативший его

частично, вправе уступить права требования по настоящему договору только с одновременным переводом долга по договору на нового участника при условии наличия письменного согласия Застройщика на такую сделку.

1.11.5. В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

1.11.6. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

## **1.12. Ответственность сторон**

1.12.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежащим образом исполнившая обязательства, обязана по требованию противной стороны уплатить предусмотренные Федеральным законом о долевом строительстве и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

1.12.2. В случае нарушения Участником долевого строительства требований, указанных в п. 1.7.7. настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать уплаты штрафа в размере 5000 (Пять тысяч) рублей.

1.12.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.1.7.6. настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать оплаты стоимости восстановительных работ и оплаты штрафа в размере 20% от стоимости восстановительных работ. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

1.12.4. Застройщик не несет ответственности в случае не поступления или несвоевременного поступления денежных средств Участника долевого строительства на счет эскроу, обусловленных ненадлежащим исполнением обязательств третьими лицами, осуществляющими расчеты.

## **1.13. Обстоятельства непреодолимой силы**

1.13.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени, включая, но не ограничиваясь: пожары, наводнения, землетрясения, войны, решения государственных и муниципальных органов власти и управления.

1.13.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему

Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 1.13.1. настоящего Договора, не позднее 10 (десяти) дней с момента наступления таких обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

1.13.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 1.13.1. настоящего Договора, делятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обязаны провести переговоры о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

#### **1.14. Заверения сторон**

1.14.1. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены с третьими лицами договоры участия в долевом строительстве в отношении объекта долевого строительства (Квартиры), указанной в Разделе 2 настоящего Договора.

1.14.2. Застройщик гарантирует, что в период действия настоящего Договора не будет подписывать и заключать с третьими лицами договора участия в долевом строительстве в отношении объекта долевого строительства (Квартиры), указанной в Разделе 2 настоящего Договора.

1.14.3. Застройщиком приняты все предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Уставом и внутренними нормативными актами Застройщика решения и получены все одобрения, необходимые для заключения настоящего Договора.

1.14.4. На момент подписания настоящего Договора права требования на объект долевого строительства, указанный в Разделе 2 настоящего Договора не находятся под арестом, не заложены и не обременены иным образом, за исключением залога прав требований в пользу уполномоченного банка (Эскроу-агент).

1.14.5. Проектная декларация, включающая в себя информацию о застройщике и информацию об объекте строительства (многоквартирном доме) в установленном Федеральным законом о долевом строительстве порядке раскрыта и представлена в контролирующий орган.

1.14.6. Участник долевого строительства при подписании настоящего договора уведомлен о возможных рисках финансирования строительства многоквартирных домов с целью последующего приобретения в собственность жилых помещений, как-то риск не завершения в срок строительства многоквартирного дома, риск нарушения сроков передачи жилого помещения участнику долевого строительства, а также о мерах направленных на минимизацию данных рисков, в частности, внесения денежных средств по договору на счет эскроу, предоставления уполномоченным банком (Эскроу-агент) Застройщику целевого кредита на строительство многоквартирного дома.

1.14.7. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора подтверждает, что до подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию включая, но не ограничиваясь: о наименовании, адресе и режиме работы застройщика, о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору, о полном объеме прав и обязанностей Застройщика по Договору, о правовых основаниях строительства многоквартирного дома. Участник долевого строительства предупрежден о последствиях несоблюдения или ненадлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору.

1.14.8. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора подтверждает, что все положения настоящего Договора ему разъяснены и понятны, возражений не имеется.

1.14.9. Участник долевого строительства при подписании настоящего Договора ознакомлен с кадастровым паспортом земельного участка (ов), указанного в Разделе 2 настоящего Договора, с имеющимися в отношении земельного участка ограничениями (обременениями), сервитутами (при их наличии).

1.14.10. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, выражает свое согласие Застройщику и (или) привлеченным им лицам, компетентным органам кадастрового учета на следующие виды кадастровых работ в отношении земельного участка (ов), указанного в Разделе 2 настоящего Договора: образование в форме объединения, перераспределения земельных участков или выдела из земельного участка, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельного участка (ов), с сохранением на вновь образованном участке обременений, необходимость установления которых предусмотрена настоящим Договором, действующим законодательством; образование земельных участков общего пользования, занятых улицами, проездами, иными объектами; уточнение местоположения границ земельного участка (ов); установление или уточнение местоположения на земельном участке(ах) зданий, сооружений; исправление кадастровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости, установление видов разрешённого использования земельного (ых) участка (ов) в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

1.14.11. Участник долевого строительства при подписании настоящего договора уведомлен о том, что для целей финансирования строительства многоквартирного жилого дома Застройщиком привлечены кредитные средства, предоставленные Уполномоченным банком (Эскроу-агент) и, в соответствии с условиями кредитования, права аренды на земельный участок, на котором ведется строительство многоквартирного жилого дома, а также имущественные права (требования) на объекты долевого строительства в многоквартирном жилом доме будут находиться в залоге у уполномоченного банка (Эскроу-агент) .

## **1.15. Срок действия договора**

1.15.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

1.15.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств по нему. Прекращение действия договора не влечет за собой прекращение гарантийного срока по настоящему договору и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в гарантийный период.

1.15.3. После подписания настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу. После подписания настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим договором.

## **1.16. Изменение договора**

1.16.1. Изменение настоящего договора возможно по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных Федеральным законом о долевом строительстве и настоящим договором.

1.16.2. Соглашение об изменении Договора совершается в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

1.16.3. В соответствии с требованиями Федерального закона о долевом строительстве, в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

1.16.4. В соответствии с частью 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, требование об изменении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

1.16.5. По требованию одной из сторон договор может быть изменен по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной либо при наступлении обстоятельств, указанных в п.1.16.3. настоящего Договора.

1.16.6. В случае изменения договора, где Участником долевого строительства были привлечены кредитные средства Банка для оплаты цены договора, стороны обязуются письменно уведомить Банк обо всех изменениях в настоящий договор, в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней до планируемой даты подписания соглашения об изменении договора и вносить изменения в договор с письменного согласия Банка.

## **1.17. Расторжение договора и отказ от договора**

1.17.1. Расторжение договора возможно по соглашению сторон либо по решению суда, по основаниям предусмотренным гражданским законодательством. Расторжение договора, где Участником долевого строительства были привлечены кредитные средства Банка для оплаты цены договора, по соглашению сторон, возможно только после предварительного согласования такого расторжения Банком.

1.17.2. При расторжении договора по соглашению стороны самостоятельно определяют последствия расторжения договора.

1.17.3. Участник долевого строительства вправе требовать расторжения договора в судебном порядке в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом о долевом строительстве (в том числе с учетом особенностей, предусмотренных при привлечении денежных средств на счет эскроу). Требование о расторжении договора может быть заявлено в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

1.17.4. Стороны вправе отказаться от договора (исполнения договора) в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом о долевом строительстве. Основания, порядок и последствия отказа от договора регулируются положениями Федерального закона о долевом строительстве (в том

числе с учетом особенностей, предусмотренных при привлечении денежных средств на счет эскроу). В случае отказа одной из сторон от договора, где Участником долевого строительства были привлечены кредитные средства Банка для оплаты цены договора, стороны обязуются уведомить Банк о факте такого отказа не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента направления (получения) заявления об отказе.

1.17.5. В случае расторжения или отказа от договора участия в долевом строительстве, и соответственно, договора счета эскроу, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком (Эскроу-агент) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и Банком.

1.17.6. Застройщик уведомляет уполномоченный банк, в котором открыты счета эскроу Участника долевого строительства (Эскроу-агент), о наступлении предусмотренного пунктом 1 части 7 статьи 15.4 Федерального закона о долевом строительстве основания для отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве и размещает соответствующую информацию в Единой информационной системе жилищного строительства, в течение пяти рабочих дней после дня наступления такого основания.

1.17.7. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счёта эскроу (в том числе в случае расторжения либо прекращения либо отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счёта эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счёта эскроу.

## **1.18. Разрешение споров**

1.18.1. До предъявления иска, вытекающего из Договора, сторона, считающая, что ее права нарушены (далее - заинтересованная сторона), обязана направить другой стороне письменную претензию.

1.18.2. Претензия должна содержать требования заинтересованной стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой стороной норм законодательства и (или) условий Договора. К претензии должны быть приложены копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.

1.18.3. Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ другой стороне в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента ее получения.

1.18.4. В случае неполучения ответа в указанный выше срок либо несогласия с ответом заинтересованная сторона вправе обратиться в суд.

1.18.5. Споры, вытекающие из Договора, рассматриваются в следующих судах: споры о правах на недвижимое имущество в соответствии с правилами исключительной подсудности рассматриваются по месту нахождения имущества, все иные споры, вытекающие из настоящего Договора

рассматриваются по общим правилам подсудности, предусмотренным действующим законодательством.

### **1.19. Заключительные положения**

1.19.1. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу (Эскроу-агент), наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года №177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта долевого строительства, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

1.19.2. Если иное не предусмотрено законом, заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывает наступление гражданско-правовых последствий для другого лица, влекут наступление таких последствий с момента доставки соответствующего сообщения этому лицу или его представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, когда оно поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

1.19.3. 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.

1.19.4. Настоящий договор составлен в экземплярах для каждой из сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, один экземпляр (при необходимости) для уполномоченного банка (Эскроу-агент). В случае привлечения Участником долевого строительства кредитных средств Банка либо средств бюджетов всех уровней сторонами составляется дополнительный экземпляр договора для, соответственно, Банка либо распорядителя бюджетных средств.

1.19.5. Настоящий договор состоит из Общих условий договора (Раздел 1), Индивидуальных условий договора (Раздел 2), Ведомости отделки и комплектации оборудованием квартиры и мест общего пользования (Приложение №1 к настоящему договору), Плана квартиры (Приложение №2 к настоящему договору).

### **1.20. Адреса, реквизиты и подписи сторон:**

1.20.1. Адреса, реквизиты и подписи Застройщика:

Наименование застройщика	АО СЗ «УГАИК»
Адрес нахождения застройщика	450098, Республика Башкортостан, г. Уфа, Проспект Октября, д.132, корп. 3, офис 505
ОГРН	1020202860721
ИНН	0276056635
КПП	027601001
Расчетный счет застройщика	40701810306000000261
Наименование банка застройщика	Башкирское отделение №8598 ПАО Сбербанк г.Уфа
Корреспондентский счет банка застройщика	30101810300000000601
БИК	048073601

Телефоны застройщика	8 (347) 292-69-40
Адрес эл. почты застройщика	<a href="mailto:ugaik@mail.ru">ugaik@mail.ru</a>
Лицо, уполномоченное на подписание настоящего договора:	Генеральный директор Калимуллин Радик Маратович
Лицо, уполномоченное на подписание настоящего договора действует на основании:	Устав
Подпись:	_____

1.20.2. Адреса, реквизиты и подписи Участника долевого строительства

Фамилия	
Имя	
Отчество	
Пол	
Дата рождения	
Место рождения	
Серия и номер, дата выдачи, выдавший орган, код подразделения паспорта или иного удостоверяющего личность документа	
Адрес места проживания	
ИНН	
СНИЛС	
Телефон	
Адрес эл.почты:	
Подпись Участника долевого строительства	_____

## РАЗДЕЛ 2 ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

1.	Наименование и строительный адрес (местоположение) дома	«Группа многоквартирных жилых домов на территории, ограниченной улицами Геологов, Кузнецовский Затон, Геофизиков, Испытателей в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Жилой дом литер 33/40 (Корректировка 2 –секции Г, Д)»
2.	Сведения о разрешении на строительство	№02-RU0330800-1132Ж-2018 от «19» декабря 2019 г.
3.	Вид дома	Многokвартирный дом
4.	Назначение дома	Жилое
5.	Этажность дома	9
6.	Общая площадь дома	12 673,88
7.	Материал наружных стен	Силикатный кирпич
8.	Материал поэтажных перекрытий	Сборный железобетон
9.	Класс энергоэффективности дома	A+
10.	Сейсмостойкость дома	5 баллов по СП 14.13330.2014 (свод правил пересмотр СП 14.13330,2011)
11.	Местонахождение земельного участка (ов)	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Кировский, мкр. Кузнецовский затон
12.	Кадастровый номер земельного участка (ов)	02:55:011107:3618
13.	Площадь земельного участка (ов)	15 978
14.	Вид права Застройщика на земельный участок	Право аренды
15.	Вид разрешенного использования земельного участка	Среднеэтажная жилая застройка
16.	Реквизиты документов, подтверждающих право Застройщика на земельный участок	Договор № 32/Т-18 аренды земельного участка от 05.03.2018г., номер государственной регистрации 02:55:011107:3618-02/101/2018-1, дата государственной регистрации 19.03.2018г.
17.	Номер квартиры строительный	
18.	Назначение объекта долевого строительства	жилое
19.	Секция (при наличии)	
20.	Этаж расположения квартиры	
21.	Общая приведенная площадь квартиры, кв.м.	
22.	Общая площадь квартиры, кв.м.	
23.	Количество жилых комнат	
24.	Общая площадь комнат в квартире, кв.м.	
25.	Количество помещений вспомогательного использования	
26.	Общая площадь помещений вспомогательного использования в квартире, кв.м.	
27.	Количество лоджий, веранд, балконов, террас	
28.	Общая площадь лоджий, веранд, балконов, террас без применения понижающего коэффициента	
29.	Эскроу-Агент (Уполномоченный банк)	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
30.	Наименование кредитующего Участника долевого строительства Банка, местонахождение, почтовый адрес, сведения о генеральной лицензии на осуществление банковских операций, ИНН.	–
31.	Сведения о кредитном договоре	–
32.	Срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, не позднее	31 марта 2022 года
33.	Срок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.	
34.	Цена договора (размер депонируемой суммы), руб.	
35.	Срок условного депонирования	«30» сентября 2022 года.
36.	Размер собственных средств участника долевого строительства уплачиваемых по договору	
37.	Размер кредитных (заемных) средств Участника долевого строительства, уплачиваемых по договору, руб.	–
38.	Размер средств бюджетов РФ всех уровней, подлежащих перечислению по договору за Участника долевого строительства, государственный (муниципальный) орган, осуществляющий такое перечисление, основание для перечисления.	
39.	Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади квартиры, руб.	_____
40.	Способ определения стоимости 1 кв.м. общей проектной площади квартиры: соглашение сторон /государственная программа.	Соглашение сторон
41.	Возможность изменения цены договора, случаи и условия ее изменения	Только в случае, предусмотренном п.1.3.7. Раздела 1 настоящего Договора
42.	Срок внесения денежных средств на счёт эскроу	
43.	Порядок уплаты цены договора	Путем внесения денежных средств в счет оплаты цены настоящего Договора на счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом о долевом строительстве и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.
44.	Сведения об обязанности	

	Участника долевого строительства перед Банком об оформлении закладной	
45.	Реквизиты счета Участника долевого строительства в Банке, выдавшем кредит для целей возврата денежных средств Участнику долевого строительстве при расторжении или отказе от договора.	–
46.	Сведения о строительстве объектов социальной инфраструктуры и (или) уплате процентов по целевым кредитам на их строительство за счет денежных средств участников долевого строительства (ст.18.1. Федерального закона о долевом строительстве).	-
47.	Сведения о предоставлении Застройщику российской кредитной организацией, имеющей право на открытие счетов эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, целевого кредита на строительство многоквартирного дома (ст.ст. 15.4., 15.5. Федерального закона о долевом строительстве).	-
48.	Размер доли Участника (ов) долевого строительства в праве требования на объект долевого строительства	
<p>Вышеуказанные Индивидуальные условия договора (Раздел 2) Участником долевого строительства прочтены и поняты.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает согласие со всеми и каждым в отдельности установленными Договором условиями, а также подтверждает, что на момент подписания Договора Участником долевого строительства, получены разъяснения о содержании всех условий Договора, Сторонами достигнуто соглашение по содержанию Договора и каждому из его условий.</p>		

**Адреса, реквизиты и подписи Застройщика:**

Наименование застройщика	АО СЗ «УГАИК»
Адрес нахождения застройщика	450098, Республика Башкортостан, г. Уфа, Проспект Октября, д.132, корп. 3, офис 505
ОГРН	1020202860721
ИНН	0276056635
КПП	027601001
Расчетный счет застройщика	40701810306000000261
Наименование банка застройщика	Башкирское отделение №8598 ПАО Сбербанк г. Уфа
Корреспондентский счет банка застройщика	30101810300000000601
БИК	048073601
Телефоны застройщика	8 (347) 292-69-40
Адрес эл. почты застройщика	ugaik@mail.ru
Лицо, уполномоченное на подписание настоящего договора:	Генеральный директор Калимуллин Радик Маратович

Лицо, уполномоченное на подписание настоящего договора действует на основании:	Устав
Подпись:	_____

Адреса, реквизиты и подписи Участника долевого строительства

Фамилия	
Имя	
Отчество	
Пол	
Дата рождения	
Место рождения	
Серия и номер, дата выдачи, выдавший орган, код подразделения паспорта или иного удостоверяющего личность документа	
Адрес места проживания	
ИНН	
СНИЛС	
Телефон	
Адрес эл.почты:	
Подпись Участника долевого строительства	

**Приложение №1 к Договору № ВГ \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве жилья от \_\_\_\_\_**

Ведомость отделки и комплектации оборудованием квартиры и мест общего пользования

№ п/п	Помещения	Наименование элемента дома, квартиры, приборов и оборудования	Вид элемента (отделка элемента)
1.	<b>Жилые комнаты квартир</b>	Окна	Пластиковые ПВХ, согласно проектных решений
		Полы	Цементно-песчаная стяжка
		Стены	Штукатурка стен и перегородок (без откосов)
		Потолки	Без отделки
		Двери	Не устанавливаются
2.	<b>Кухня</b>	Окна	Пластиковые ПВХ, согласно проектных решений
		Двери	Не устанавливаются
		Полы	Цементно-песчаная стяжка
		Стены	Штукатурка стен и перегородок (без откосов)
		Потолок	Без отделки
		Оборудование	Розетка для подключения эл.плиты
3.	<b>Санузел</b>	Двери	Не устанавливаются
		Пол	Гидроизоляция/ Цементно-песчаная стяжка
		Стены	Штукатурка стен и перегородок (без откосов)
		Потолок	Без отделки
		Оборудование	Счетчики учета ХВС и ГВС
4.	<b>Коридоры</b>	Входная дверь	Металлическая с порошковой окраской
		Полы	Цементно-песчаная стяжка
		Стены	Штукатурка стен и перегородок (без откосов)
		Потолки	Без отделки
		Оборудование	Счетчик учета расхода электроэнергии
6.	<b>Лоджия (балкон)</b>	Остекление	Остекление согласно проектных решений
		Полы	Бетон
		Стены	Штукатурка
		Потолки	Без отделки
		Ограждение	Ограждения согласно проектных решений
7.	<b>Места общего пользования (коридоры, лестничная клетка, тамбуры, холлы)</b>	Окна	Пластиковые ПВХ, согласно проектных решений
		Полы, кроме лестничных маршей	Цементно-песчаная стяжка, керамогранитное покрытие
		Стены	Шпаклевка/акриловая окраска
		Потолки	Шпаклевка/акриловая окраска

Электроразводка выполняется до проведения штукатурных работ от вводного электрощитка до мест установки электроприборов, с установкой розеток и выключателей (кроме ВПП), а также контактных разъемов под осветительные приборы. В МОП с установкой осветительных приборов.

**Застройщик АО СЗ «УГАИК»**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_  
/Калимуллин Р.М.

\_\_\_\_\_ /

**Приложение №2 к Договору № ВГ-\_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве жилья от \_\_\_\_\_ года**

План квартиры

Квартира – \_\_\_\_\_ (границы квартиры выделены цветом), этаж \_\_\_\_\_.

**Застройщик АО СЗ «УГАИК»**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_/Калимуллин Р.М.

\_\_\_\_\_/