

Договор № \_\_\_\_\_/Л1  
участия в долевом строительстве

город Уфа  
Республика Башкортостан

\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Иновация» (ИНН 0274958211, ОГРН 1200200038037)**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Рахимова Салыха Ахкамеевича, с одной стороны, и

**Гр. Российской Федерации** \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» совместно именуемые «**Стороны**», в соответствии с 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 (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Определения и понятия, сокращения

1.1. **Застройщик (Бенефициар)** – юридическое лицо **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Иновация» (ИНН 0274958211, ОГРН 1200200038037)**, осуществляющее строительство объекта, указанного в п. 1.3 настоящего договора.

1.2. **Участник долевого строительства (Депонент)** - физические лица или юридические лица, осуществляющие по настоящему договору финансирование долевого строительства объекта, указанного в п. 1.3 настоящего договора, за счет собственных средств.

1.3. **Объект долевого строительства** – жилое помещение свободной планировки – квартиры в многоквартирном доме, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и входящая в состав указанного многоквартирного жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства (далее – Квартира) в **Жилом доме** – «Многоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой на территории, ограниченной улицами Энтузиастов, Рудольфа Нуреева, Мусы Гареева в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Литер 1» расположенные по адресу: РФ, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район, (далее Объект). Указанный адрес Объекта является строительным и после ввода Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.4. **Проектная декларация** – документ, включающий в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяющий объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в таком документе и размещенный в сети «Интернет» на сайте наш.дом.рф. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

1.5. **Общая проектная площадь квартиры** - общая площадь Квартиры, указанная в проектно-сметной документации на строящийся Объект и состоящая из суммы площадей всех ее помещений в том числе: жилых комнат, коридоров, кухонь, санузлов и прочих помещений вспомогательного использования, а также площади лоджий, включаемых в общую проектную

площадь с понижающим коэффициентом 0,5 и балконов, включаемых в общую проектную площадь с понижающим коэффициентом 0,3.

Общая проектная площадь и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после изготовления органом технического и кадастрового учета технического паспорта (технического описания) на Объект.

**1.6. Общая фактическая площадь квартиры** - общая площадь Квартиры, указанная в техническом паспорте (техническом описании) на Объект, изготовленном органом технического и кадастрового учета по заказу Застройщика и в акте приема-передачи Квартиры, состоящая из суммы площадей всех ее помещений в том числе: жилых комнат, коридоров, кухонь, санузлов и прочих помещений вспомогательного использования, а также площади лоджий, включаемых в фактическую площадь Квартиры с понижающим коэффициентом 0,5 и балконов, включаемых в фактическую площадь Квартиры с понижающим коэффициентом 0,3.

**1.7. Общая площадь жилого помещения** – общая площадь Квартиры, указанная в техническом паспорте (техническом описании) на Объект, изготовленном органом технического и кадастрового учета по заказу Застройщика и в акте приема-передачи Квартиры, состоящая из суммы площадей всех ее помещений в том числе: жилых комнат, коридоров, кухонь, санузлов и прочих помещений вспомогательного использования, за исключением площади лоджий, включаемых в фактическую площадь Квартиры с понижающим коэффициентом 0,5 и балконов, включаемых в фактическую площадь Квартиры с понижающим коэффициентом 0,3 и применяемая в целях постановки Квартиры на кадастровый учет.

**1.8. 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, либо действующим законодательством Российской Федерации.

**1.9. Эскроу-агент** – уполномоченный банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, которым в соответствии с 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» должны соответствовать уполномоченный банк и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, установленных действующим законодательством РФ и заключивший с Застройщиком кредитный договор (целевой кредит, возобновляемая/невозобновляемая кредитная линия). Наименование, место нахождения и иные данные Эскроу-агента указаны в Разделе 3 настоящего договора.

**1.10. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:**

-Права собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:55:020614:7959, площадью 7210 кв.м., зарегистрированный за Застройщиком на основании договора-купли продажи № б/н от 31.08.2020 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 02:55:020614:7959-02/373/2020-5 от 14.10.2020 г.

-Разрешения на строительство № 02-RU03308000-1167Ж-2018 от 26.10.2018 года (Корректировка от 19.11.2020 г.), выданного Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

-Проектной декларации размещенной в сети «Интернет» на сайте: наш.дом.рф.

**1.11. При необходимости, вышеуказанная документация может уточняться, дополняться и/или продлеваться в ходе строительства Объекта, что не требует внесения соответствующих**

изменений в Договор при условии отсутствия существенного влияния этих уточнений и дополнений на объем прав и обязанностей сторон договора.

1.12. Перед заключением Договора Участник долевого строительства ознакомился с вышеуказанными документами, в т.ч. с проектной декларацией на Объект.

1.13. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что «жилое помещение свободной планировки» - жилое помещение, ограниченное внешними и несущим стенами, без внутренних (межкомнатных) стен с отметками их расположения с помощью выложенных кирпичом линий. При проведении обмеров органами технического и кадастрового учета фактически построенной Квартиры в общую фактическую площадь Квартиры не будет включена площадь межкомнатных перегородок. В Квартире предусматривается наличие стен санузла и/или ванной комнаты и входной электросчетчик без внутренней разводки электропроводки.

## 2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Объект – «Многоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой на территории, ограниченной улицами Энтузиастов, Рудольфа Нуреева, Мусы Гареева в Октябрьском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Литер 1» расположенные по адресу: РФ, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Уфа, Октябрьский район» и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Квартиру в собственность Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором окончательную цену договора и принять Квартиру в собственность.

2.2. Заключением настоящего Договора Стороны соглашаются с тем, что **Объектом** долевого строительства является Квартира, со следующими характеристиками:

Условный номер	Назначение	Этаж	Номер подъезда	Кол-во комнат	Общая проектная площадь, кв.м	Стоимость 1 кв.м общей проектной площади, руб.	Стоимость, руб.

2.3. Стороны согласовали, что для целей определения стоимости Квартиры (окончательной цены Договора) (далее -Цены договора) по Договору учитывается общая фактическая площадь Квартиры.

2.4. Расположение Квартиры указано на поэтажном плане создаваемого Объекта согласно проектной документации на него, который прилагается к Договору (Приложение №1) и является его неотъемлемой частью. Адрес Объекта и номер Квартиры, их характеристики могут изменяться в ходе строительства Объекта и подлежат уточнению после окончания строительства Объекта по данным органа архитектуры и градостроительства.

2.5. Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства без чистовой отделки со всеми необходимыми инженерными коммуникациями. Подробные характеристики Квартиры описаны в Ведомости отделки Квартиры, прилагаемой к Договору (Приложение №2), которая является его неотъемлемой частью.

2.6. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере и в порядке, установленном разделом 3 настоящего Договора, и после получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять Квартиру по Акту приема-передачи для последующего оформления в свою собственность.

### 3. Цена договора, срок и порядок уплаты денежных средств

3.1. Цена настоящего Договора определяется сторонами как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ руб.  
(\_\_\_\_\_), исходя из стоимости одного квадратного метра  
общей площади Объекта долевого строительства \_\_\_\_\_ руб.  
(\_\_\_\_\_).

3.2. Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в счет уплаты Цены настоящего Договора на эскроу-счет, открываемым Участником долевого строительства в АО «Банк ДОМ.РФ» (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 на счет Застройщика (Бенефициара), указанного в Разделе 11 настоящего договора, при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», являющийся (-аяся,-еся) кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия на осуществление банковской деятельности от «19» декабря 2018 г. № 2312), находящийся по адресу: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, основной государственный регистрационный номер 1037739527077, ИНН 7725038124/КПП 770401001, к/с 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525266 адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru), номер телефона: 8 800 775-86-86, адрес в г. Уфа: г. Уфа, ул. Заки Валиди, д. 42);

**Депонент:** Гр. Российской Федерации \_\_\_\_\_;

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инновация» (ИНН 0274958211, ОГРН 1200200038037).

**Депонируемая сумма:** 000000000000 руб. (\_\_\_\_\_).

**Срок депонирования денежных средств:** \_\_\_\_\_ года.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течении **3 (трех)** банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

Датой внесения Участником долевого строительства денежных средств в счёт оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на Эскроу-счет, открываемые в АО «Банк ДОМ.РФ».

3.2.1. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по Дог. № \_\_\_\_\_ участия в долевом стр-ве от \_\_\_\_\_ г. за жилое пом. с проектным номером \_\_\_\_\_, НДС не облагается.*».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного 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» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru) сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 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».

3.3. Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры, указанная в п. 3.1 Договора, является фиксированной. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, в соответствии с условиями и случаями предусмотренными настоящим договором.

3.4. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения между общей проектной площадью Квартиры, определенной в соответствии с проектной документацией, и общей фактической площадью Квартиры по результатам обмеров, проведенных органом технического и кадастрового учета, включающих в себя площади всех помещений Квартиры в том числе: жилых комнат, коридоров, кухонь, санузлов и прочих помещений вспомогательного использования, а также площади лоджий, включаемых в общую проектную площадь с понижающим коэффициентом 0,5 и балконов включаемых в общую проектную площадь с понижающим коэффициентом 0,3.

Окончательная цена Договора определяется на основании общей фактической площади Квартиры согласно данным органа технического и кадастрового учета, и отражается в акте приема-передачи Квартиры.

В случае уменьшения общей фактической площади Квартиры более чем на 1 кв.м. включительно, по сравнению с общей проектной площадью Квартиры, указанной в п.2.2, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму, исходя из фиксированной стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры, указанной в п.3.1. Договора.

Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства часть излишне уплаченных им денежных средств, после принятия Квартиры по акту приема - передачи на основании письменного заявления Участника долевого строительства, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником долевого строительства в таком заявлении или иным не запрещенным способом, в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты подачи заявления.

В случае увеличения общей фактической площади Квартиры более чем на 1 кв.м. включительно, по сравнению с общей проектной площадью Квартиры, указанной в п.2.2 Участник долевого строительства обязан выплатить неоплаченную часть, исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры, указанной в п.3.1. Договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней путем перечисления денежных средств на счет Застройщика со дня подписания акта приема-передачи Квартиры.

Стороны пришли к соглашению, что в случае уменьшения или увеличения фактической площади Квартиры, заключение дополнительного соглашения не требуется. Факт наличия задолженности одной из Сторон и срок ее погашения отражается в акте приема-передачи Квартиры.

#### **4.Права и обязанности Сторон.**

##### **4.1. Обязанности Застройщика:**

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных

на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства для ознакомления документы согласно перечня, указанного в п.2 ст.20 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

4.1.3. Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче по выбору Застройщика по почте заказным письмом с описью вложения и почтовым уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.1.4. Получить в установленном порядке Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию не позднее \_\_\_\_\_ года.

4.1.5. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру, при условии оплаты Участником долевого строительства окончательной цены Договора с учетом п. 3.3 настоящего договора, по Акту приема-передачи не позднее \_\_\_\_\_ года.

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

4.1.6. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Стороны договорились, что качество Квартиры должно соответствовать обязательным к применению национальным стандартам и сводам правил, включенным в Перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 04.07.2020г. № 985. Застройщик обеспечивает соответствие Квартиры требованиям национальных стандартов и сводов правил, не включенных в Перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 04.07.2020г. № 985 и имеющих рекомендательный характер, только в случаях, когда это прямо и однозначно предусмотрено соглашением между Застройщиком и Участником долевого строительства.

#### **4.2. Застройщик имеет право:**

4.2.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства Объекта сделки с третьими лицами.

4.2.2. Досрочно исполнить обязательства, в том числе по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

4.2.3. В случае если Участник долевого строительства уклоняется либо отказывается от принятия Квартиры в установленный п. 4.3.2 договора срок, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, установленного Договором срока передачи и принятия Квартиры в соответствии с п. 4.3.2, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. Обязательства Застройщика считаются исполненными в полном объеме с даты подписания Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Застройщик передает ключи от входной двери в Квартиру на хранение управляющей организации в день составления одностороннего акта на Квартиру.

При этом риск случайной или умышленной гибели Квартиры, а также ответственность за сохранность выполненных работ, установленных приборов и конструкций признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Кроме того, со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры, к Участнику долевого строительства переходит обязанность самостоятельно нести все расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Объекта (включая содержание придомовой территории).

#### **4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

4.3.1. Принять участие в финансировании долевого строительства Объекта и произвести оплату цены Договора/окончательной цены Договора в размерах, порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.3.2. В течение 7 рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Застройщика к передаче Квартиры (в том числе при досрочной передаче Квартиры Застройщиком) приступить к принятию Квартиры по Акту приема-передачи.

4.3.2.1. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки Квартиры только в случае выявления существенных недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, при составлении совместно с Застройщиком согласованного двустороннего акта с указанием замечаний и сроков их устранения. После устранения указанных недостатков Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 3 календарных дней с даты получения уведомления об устранении недостатков, отправленного Застройщиком посредством электронной почты, телефонограммой или почтовым отправлением.

К существенным недостаткам (недостаткам, которые делают Квартиру непригодной для использования) не относятся:

- недостатки отдельных элементов и фурнитуры встраиваемых конструкций (окон, дверей, элементов застекления балконов, лоджий, фасадов и иных аналогичных конструкций) и иных аналогичных элементов;

- недостатки, устранение которых возможно без несоизмеримых финансовых затрат и/или значительного времени на устранение. При этом под несоизмеримыми финансовыми затратами понимаются затраты, превышающие 10% от стоимости Квартиры по Договору, а под значительным временем – минимально необходимое время на устранение недостатков, превышающее 35 дней;

- недостатки общего имущества многоквартирного дома, если они не связаны с нарушением обязательных к применению технических регламентов, стандартов, строительных норм и правил, непосредственно не делают Квартиру непригодной для использования по назначению или не препятствуют свободному доступу в Квартиру.

Стороны договорились, что, в связи с тем, недостатки не являющиеся существенными, не делают Квартиру непригодной к использованию, и являются устранимыми без несоизмеримых финансовых затрат и времени, они не могут учитываться при оценке соответствия Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и не могут являться основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи.

В течение 5 (пяти) рабочих дней, с момента получения уведомления от Участника долевого строительства, Застройщик обязан направить представителя(-ей), а Участник долевого строительства предоставить доступ в Квартиру для совместного осмотра.

Если в ходе осмотра подтвердится наличие недостатков, которые должны быть устранены Застройщиком в рамках исполнения последним гарантийных обязательств, стороны подписывают акт, в котором фиксируют недостатки, которые должны быть устранены Застройщиком и согласованные сторонами сроки их устранения.

После устранения недостатков Застройщик составляет и направляет Участнику долевого строительства уведомление об устранении недостатков. Участник долевого строительства, после получения уведомления об устранении недостатков обязан приступить к принятию Квартиры в сроки, предусмотренные п.4.3.2 настоящего договора.

4.3.2.2. Замечания, предъявленные по истечении срока, указанного в п. 4.2.3, настоящего договора подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийных обязательств в соответствии с п. 5.1. настоящего Договора. Принятие Квартиры Участником долевого строительства не освобождает Застройщика от обязанности по устранению выявленных недостатков.

4.3.3. С даты подписания акта приема-передачи Квартиры (в том числе одностороннего) или иного документа о передаче Квартиры, Участник долевого строительства обязан самостоятельно нести все расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией

Квартиры и доли в общем имуществе Объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

4.3.4. Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать право собственности на Квартиру в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрация права собственности производится за счет средств Участника долевого строительства.

4.3.5. По требованию Застройщика предоставить документы, подтверждающие открытие счета эскроу и платежные документы, подтверждающие оплату цены договора (внесение денежной суммы на счет эскроу).

4.3.6. Осуществить все необходимые действия и формальности с Эскроу-агентом в целях создания возможности внесения депонируемой суммы на счет эскроу.

4.3.7. После государственной регистрации уступки прав требования по настоящему Договору Участник долевого строительства, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации договора уступки права требования в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязуется уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования заказным письмом с уведомлением и описью вложения и передать Застройщику один подлинный экземпляр договора уступки права требования.

#### **4.4. Участник долевого строительства вправе:**

4.4.1. Уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им цены договора/окончательной цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

4.4.2. Уступка прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Уступка прав требований (договор цессии) по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося многоквартирного дома.

В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требования по настоящему Договору к новому Участнику долевого строительства 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.

Участник долевого строительства обязан предоставить оригинал договора уступки Застройщику и Эскроу-агенту.

### **5. Качество Квартиры. Гарантия качества. Общее имущество в многоквартирном доме.**

5.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет со дня ее передачи Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры в Объекте.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи (скрытые недостатки), должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в сроки, согласованные с Участником долевого строительства.

5.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, произошедшие вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами (в том числе, но не



ограничиваясь, произведение перепланировки или переоборудования Квартиры без получения установленных законом разрешений), либо вследствие производства работ, для выполнения которых требуется допуск в соответствии с законодательством, лицами, не имеющими такого допуска.

5.3. Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие Объекта требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. С учетом этого стороны соглашаются с тем, что разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию является необходимым и достаточным свидетельством надлежащего качества Объекта, завершеного строительством.

5.4. Помещения в Объекте, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также иные помещения в Объекте, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства, относятся к общему имуществу многоквартирного дома и принадлежат в соответствии со статьей 290 Гражданского кодекса РФ, статьей 36 Жилищного кодекса РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

Передача указанного имущества по акту приема-передачи не производится.

5.5. Проектной документацией может быть предусмотрено строительство (создание) в многоквартирном доме нежилых помещений, в том числе машино-мест и кладовых помещений, являющихся самостоятельными объектами недвижимости, не входящими в состав общего имущества многоквартирного дома и подлежащих передаче в собственность лиц, финансировавших строительство (создание) указанных объектов.

В отношении указанных нежилых помещений право общей долевой собственности у собственников помещений в Объекте не возникает. Участник долевого строительства, не заключивший отдельный договор участия в долевом строительстве в отношении Квартиры - машино-места или кладового помещения, не вправе претендовать на приобретение указанных объектов в общую долевую собственность, как часть общего имущества многоквартирного дома.

5.6. При подписании договора Участнику долевого строительства предоставлена полная и достоверная информация об Объекте, соответствующая проектной документации, содержащая информацию о местоположении многоквартирного дома, о его описании, о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме; о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, в том числе информация о местоположении строящегося жилого дома на плане земельного участка с указанием близ стоящих зданий, а также сведения о составе и месте расположения газового, электрического, санитарно-технического и иного оборудования входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Участник долевого строительства с указанной информацией ознакомлен и согласен.

5.7. Стороны пришли к соглашению, что, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, указанных в п. 4.1.6 Договора или с иными недостатками, Участник долевого строительства обращается к Застройщику с

требованием об устранении недостатков, которые Застройщик обязуется безвозмездно устранить в разумный срок.

## **6. Ответственность Сторон.**

6.1. Стороны несут ответственность за ненадлежащее исполнение и неисполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. Застройщик не несет ответственности за непредставление Участнику долевого строительства информации о газовом, электрическом, санитарно-техническом и ином оборудовании, и (или) месте его расположения, входящем в состав общего имущества многоквартирного дома, если данная информация не содержится в проектной документации, а требование об установке или изменении места расположения такого оборудования получено от органа местного самоуправления, выдающего разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, либо от иного уполномоченного органа.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акт приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору, согласно ч.2 ст.6 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ. В силу статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае неполучения Участником долевого строительства корреспонденции от Застройщика ввиду отсутствия адресата, по указанному в договоре адресу, отказа от принятия корреспонденции, либо истечения срока хранения, Застройщик освобождается от ответственности, предусмотренной ст. 6 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ с момента направления уведомления о завершении строительства.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такой Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, согласно ч. 7 ст.7 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ.

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

## **7. Способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств.**

7.1. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору осуществляется путем заключения договора счета эскроу с Эскроу-агентом, указанным в п. 3.2. настоящего Договора.

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

8.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

8.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, а также любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

8.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств, сроки исполнения соответствующих обязательств отодвигаются на срок действия непреодолимой силы без заключения Сторонами дополнительного соглашения по продлению срока исполнения этих обязательств.

## **9. Прочие условия.**

9.1. Досрочное внесение Участником долевого строительства платежей не влияет на порядок, и сроки исполнения Застройщиком своих обязательств, установленных Договором.

9.2. За Участника долевого строительства платежи может производить третье (юридическое и/или физическое) лицо с указанием следующих данных: назначение платежа, за кого произведен взнос, номер и дата договора. Внесение платежей за Участника долевого строительства не влечет перехода прав и обязанностей Сторон по Договору.

9.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик, после передачи - Участник долевого строительства, в том числе по одностороннему акту приема-передачи или иному документу о передаче Квартиры

9.4. С момента передачи Квартиры ее текущий и капитальный ремонт, оплата за содержание, техническое обслуживание, предоставленные коммунальные услуги и услуги ресурсоснабжающих организаций, оплата за текущий и капитальный ремонт мест общего пользования (общего имущества) Объекта производятся самостоятельно Участником долевого строительства согласно заключенным между ним и управляющими, эксплуатирующими и специализированными организациями договорам.

9.5. В случае банкротства, реорганизации, смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему договору переходят к правопреемникам Участника долевого строительства.

9.6. 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 ограниваясь: о наименовании, адресе и режиме работы застройщика, о полном объеме своих прав и обязанностей по настоящему Договору, о правовых основаниях строительства многоквартирного дома. Участник долевого строительства предупрежден о последствиях несоблюдения или ненадлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору.

9.7. В случае смены реквизитов Стороны обязаны в 10-дневный срок уведомить друг друга в письменной форме. Стороны определили, что Застройщик размещает информацию об изменении реквизитов на официальном сайте Застройщика в сети «Интернет». В случае неисполнения данной обязанности, виновная Сторона несет все, связанные с этим, неблагоприятные последствия. Уведомления, направленные другой Стороной по прежнему адресу Стороне, не сообщившей об изменении своих реквизитов, считаются направленными по действительному адресу места нахождения Стороны, а не уведомившая Сторона считается надлежаще извещенной. Уведомления, направленные по адресу для почтовой корреспонденции, указанному в разделе 11 настоящего Договора, в случае не уведомления или несвоевременного уведомления об изменении реквизитов, считаются направленными надлежащим образом. Сторона, не уведомившая другую Сторону о таких изменениях, считается надлежаще уведомленной.

9.8. Споры, возникшие между Сторонами, решаются путем переговоров. При не достижении согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились, что в случае, когда истцом является Застройщик, спор подлежит рассмотрению по подсудности/подведомственности у мировых судей Кировского района г. Уфы Республики Башкортостан или в Кировском районном суде г. Уфы Республики Башкортостан, или в Арбитражном Суде Республики Башкортостан.

9.9. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора, который составляет 10 (десять) календарных дней с момента получения претензии. Претензии подаются любым законным способом, позволяющим установить ее получение другой Стороной.

9.10. Застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект Объекта, в частности архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта в целом и Квартиры в частности они будут отвечать требованиям проектной документации.

9.11. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию по строительству Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в части архитектурных и объемно-планировочных решений, конструктивных и инженерных решений, а также применяемых строительных материалов и (или) оборудования, указанных в проектной документации по строительству Квартиры, при условии, что характеристики Квартиры будут отвечать требованиям откорректированной проектной документации и действующим нормативам и что производство работ, связанных с данными изменениями возможно до ввода Объекта в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Объекта Сторонами настоящего Договора.

Характеристики Квартиры будут уточнены после окончания строительства по результатам обмеров, проведенным органом технического и кадастрового учета, получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или к появлению недостатков, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Квартиры.

9.12. 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.

9.13. С момента заключения настоящего Договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему Договору Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение земельного участка, в том числе на уменьшение площади, увеличение площади, раздел земельного участка, перераспределение земельного участка, изменение границ земельного участка, а также подтверждает свое согласие на осуществление Застройщиком всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в Единый государственный реестр недвижимости и Государственный кадастр недвижимости.

9.13.1. Участник предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченным строительством Объектом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

9.13.2. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования/разделения Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Объекта представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности / аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка. Земельные участки, образованные после разделения Земельного участка, и не занятые под строительство Объекта.

9.13.3. Участник дает свое согласие на изменение правового режима Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования).

9.14. Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (гражданство, фамилия, имя, отчество, дата рождения,

место рождения, паспортные данные, адрес регистрации, семейное положение, номер телефона) их передачу третьей стороне, в том числе государственным органам, без передачи в сеть общего пользования Интернет, в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора и в течение пятилетнего гарантийного срока на объект долевого строительства. Участник долевого строительства также дает согласие на рассылку по сети подвижной радиотелефонной связи текстовых сообщений. Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется на основании заявления, но не ранее даты прекращения настоящего Договора или даты исполнения обязательств, в соответствии с настоящим договором. При этом оператор (Застройщик) обязан прекратить их обработку или обеспечить прекращение такой обработки (если обработка персональных данных осуществляется другим лицом, действующим по поручению оператора) в порядке и сроки, установленные Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

9.15. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с изменениями проектной документации по строительству Квартиры.

9.16. Участник долевого строительства извещен и согласен, что в соответствии с жилищным законодательством до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления или определения (выбора) управляющей организации и/или до изменения способа управления Объектом собственниками в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры обязательства по содержанию квартиры и доли в общем имуществе дома возлагаются на Участника долевого строительства.

9.17. Любая информация, ставшая известной Сторонам в рамках исполнения настоящего договора, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

## **10. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора.**

10.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного надлежащего исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

10.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Изменения условий Договора оформляются путем заключения Сторонами дополнительного соглашения, подлежащего государственной регистрации.

10.3. Расторжение Договора производится путем подписания Сторонами соглашения, подлежащего государственной регистрации.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, когда такой отказ предусмотрен законодательством РФ, Договор считается расторгнутым по истечении 10 дней со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением и описью вложения.

10.4. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае превышения допустимого изменения общей площади Квартиры, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади, в связи с существенным изменением проектной документации строящегося Объекта, в состав которого входит Квартира.

10.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, согласно п. 1.2. ст. 9 Федерального закона от 30.12.04г. № 214-ФЗ.



**План Объекта долевого строительства**

Характеристики Объекта: Многоквартирный жилой дом, этажность – 2-26 , общая площадь – 47576,8 кв.м , материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов ( кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - С , сейсмостойкость – 6 баллов.

Жилое помещение № \_\_\_\_\_, назначение: \_\_\_\_\_, кол-во комнат \_\_\_\_\_, проектная общая площадь \_\_\_\_\_ кв. м., расположенное на \_\_\_\_\_этаже подъезда «\_\_\_\_» Объекта.

<p style="text-align: center;"><b>Застройщик:</b> <b>Общество с ограниченной ответственностью</b> <b>Специализированный застройщик</b> <b>«Инновация»</b></p> <p>Юридический адрес: 450074, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Испытателей, д. 2, офис 8, ИНН: 0274958211, ОГРН: 1200200038037, КПП: 027401001 р/с 40702810301080068409 в Филиал «Нижегородский» АО «Банк ДОМ.РФ», БИК 042202821, к/с 30101810300000000821</p> <p><b>Генеральный директор</b></p> <p>_____ / <b>Рахимов С.А.</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Участник долевого строительства:</b></p> <p>Гр.</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">ФИО полностью подпись</p>
--	---

**Приложение №2**  
к Договору № \_\_\_\_\_ участия  
в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ г.

Технические характеристики Объекта долевого строительства:

<p style="text-align: center;"><b>Застройщик:</b> <b>Общество с ограниченной</b> <b>ответственностью Специализированный</b> <b>застройщик</b> <b>«Инновация»</b></p> <p>Юридический адрес: 450074, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Испытателей, д. 2, офис 8, ИНН: 0274958211, ОГРН: 1200200038037, КПП: 027401001 р/с 40702810301080068409 в Филиал «Нижегородский» АО «Банк ДОМ.РФ», БИК 042202821, к/с 30101810300000000821</p> <p><b>Генеральный директор</b> _____ / Рахимов С.А.</p>	<p><b>Участник долевого строительства:</b></p> <p><b>Гр.</b></p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;"><b>ФИО полностью подпись</b></p>
<p><b>М.П.</b></p>	