

**ДОГОВОР №**  
**участия в долевом строительстве жилого дома**  
**(с условием о расчетах по счету эскроу)**

город Уфа

«    » \_\_\_\_\_ 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Высота 1»**, в лице директора Миннибаева Дамира Раисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

либо:

гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства – 1»;

гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства -2», именуемые в дальнейшем совместно «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий **Договор участия в долевом строительстве жилого дома** (далее – **Договор**) о нижеследующем:

## 1. Термины и определения. Правовые основания к заключению договора.

**1.1. Многоквартирный дом (Дом)** – Многоквартирный многоэтажный жилой дом (Литер 1) со встроенными помещениями, расположенный на территории квартала, ограниченного улицами Транспортная, Фронтowych бригад, бульварами Баландина и Тухвата Янаби в Калининском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан, строительство которого ведется на основании Разрешения на строительство №02-RU 03308000-1342Ж-2022 от 16.08.2022г., выданного Администрацией городского округа город Уфа РБ, на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома, общая площадь 2347 кв.м., с кадастровым номером: **02:55:020405:772**, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ограниченного улицами Транспортной, Фронтowych бригад, бульварами Баландина и Тухвата Янаби, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка № 04/04 от 04.04.2023г. зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.04.2023 г. за № 02:55:020405:772-02/140/2023-11.

Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и размещена в установленном порядке на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (**Квартира**), подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

План Объекта из проекта является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

Технические характеристики Дома и Объекта приводятся в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Характеристики Квартиры, которая подлежит передаче в собственность Участнику долевого строительства:

№ квартир ы (строит. )	Кол-во комна т	Общая приведенная проектная площадь квартиры (с учетом коэффициенто в балконов и/или лоджий), кв.м.	Общая проектная площадь квартиры(бе з учета коэффициент ов балконов и/или лоджий)	Жилая проектная площадь, кв.м.	Номер дома (строит. )	Секция	Этаж

Общая приведенная проектная площадь Квартиры состоит из суммы общей проектной площади Квартиры и площади лоджии и/или балкона с понижающими коэффициентами (для лоджий - 0,5, для балконов – 0,3).

Указанные в таблице общая площадь Квартиры и номер Квартиры являются проектными (условными) и подлежат уточнению после изготовления предприятием по технической инвентаризации, учету и оценке объектов недвижимости технического паспорта на Дом.

1.3. **Застройщик** – юридическое лицо **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Высота 1»**, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и 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» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство (далее – «Застройщик»).

1.4. **Участник долевого строительства** – физическое (-ие) или юридическое (-ие) лицо (-а), денежные средства которого (-ых) привлекаются Застройщиком в соответствии с условиями настоящего Договора для строительства Дома (далее - «Участник долевого строительства»).

При оформлении права собственности Квартира подлежит государственной регистрации в собственность Участника долевого строительства/в долевую собственность Участников долевого строительства в следующих долях: ФИО Участника долевого строительства 1 - \_\_\_\_, ФИО Участника долевого строительства 2 - \_\_\_\_/в общую совместную собственность Участников долевого строительства. Квартира приобретает для использования в качестве жилого помещения, без права использования в качестве нежилого помещения или нужд промышленного характера.

*Пункт 1.5 включается в случае приобретения квартиры за счет кредитных средств*

1.1.5. **Кредитор, Банк** – \_\_\_\_\_, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия на осуществление банковской деятельности от \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_, находящийся по адресу: \_\_\_\_\_, основной государственный регистрационный номер \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_/КПП \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_), осуществляющий кредитование Участника долевого строительства для целей приобретения Квартиры.  
Кредитный договор - договор, заключенный Участником долевого строительства (Заемщиком) \_\_\_\_\_ с Банком для целей приобретения Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

## **2. Предмет Договора.**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства (Квартиру) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Участник долевого строительства дает согласие на межевание земельного участка с кадастровым номером: 02:55:020405:772, адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Уфа, Калининский район, ограниченного улицами Транспортной, Фронтových бригад, бульварами Баландина и Тухвата Янаби, принадлежащего Застройщику на праве собственности, в том числе путем раздела, выдела, перераспределения, а также на образование земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из земельных участков, образованных в результате перераспределения земельного участка с кадастровым 02:55:020405:772 в соответствии с утвержденным проектом планировки и проектом межевания, а также выражает согласие на внесение изменений в проектную документацию вышеуказанного многоквартирного жилого дома, на совершение Застройщиком любых необходимых действий для государственной регистрации права собственности и/или права аренды на вновь образованные земельные участки.

## **3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.**

3.1. Цена настоящего Договора (стоимость Квартиры) составляет 0,0 ( ) рублей 00 копеек, и является произведением цены одного квадратного метра Квартиры, равной ( ) рублей 00 копеек и общей приведенной площади Квартиры, равной 0,0 ( ) кв.м.

3.2. Стоимость Квартиры является фиксированной и не подлежит изменению в течение всего периода действия настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.3. настоящего Договора. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

Стороны согласились, что расхождение между проектной и фактической площадями Квартиры в пределах 5% (далее – Допустимый предел) является допустимым пределом изменения (погрешности) размера площади объекта долевого строительства, которое не влечет за собой соразмерного изменения цены при передаче объекта Участнику долевого строительства.

3.3. Расчеты, производимые в случае расхождения фактической площади Квартиры (площадь Квартиры по результатам обмеров кадастрового инженера (органов технической инвентаризации)) и проектной площади Квартиры (площадь Квартиры, указанная в п. 1.2. настоящего Договора):

3.3.1. В случае если фактическая площадь Квартиры превысит проектную площадь Квартиры на 5% и более, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату. Доплате подлежит разница между проектной и фактической площадью Квартиры за вычетом стоимости Допустимого предела. Доплата производится исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. Доплата соответствующей суммы производится в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика, за счет собственных средств на расчетный счет Застройщика (в случае, если денежные средства со счета эскроу переведены Застройщику). Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Если счет эскроу не закрыт, оплату необходимо произвести на счет эскроу. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи.

3.3.2. В случае если фактическая площадь Квартиры превысит проектную площадь Квартиры менее чем на 5%, доплата Участником долевого строительства Застройщику не производится.

3.3.3. В случае если проектная площадь Квартиры превысит фактическую площадь Квартиры на 5% и более, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных денежных средств. Возврату подлежит разница между проектной и фактической площадью Квартиры за вычетом стоимости Допустимого предела. Возврат производится исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. Возврат производится по заявлению Участника долевого строительства в течение 30 (тридцати) дней со дня получения Застройщиком заявления.

3.3.4. В случае если проектная площадь Квартиры превысит фактическую площадь Квартиры менее чем на 1 кв. м., возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства не производится.

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских

Депонент: \_\_\_\_\_

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Высота 1».

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_ копеек.

*Для аккредитивной формы расчетов:*

*[п.3.4.1. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере [цены настоящего Договора] [ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей] (выбрать нужное) не позднее « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в \_\_\_\_\_ на следующих условиях:*

*Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – \_\_\_\_\_.*

*Срок действия аккредитива: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) календарных дней/ \_\_\_\_\_ (конкретная дата).*

*Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает [Застройщику предоставить в \_\_\_\_\_ оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_ о государственной регистрации настоящего Договора/органа регистрации прав] [ \_\_\_\_\_ самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора] (выбрать нужное).*

**п. 3.4.2.** После предоставления документов, указанных в п. **п.3.4.1** настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в \_\_\_\_\_ (указать банк – эскроу-агент) на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.]

*Вариант 1 (наличный расчет):*

*Срок оплаты депонируемой суммы: не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора.*

*Вариант 2 (за счет кредитных средств):*

*Сумма первоначального взноса в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля оплачивается Участником долевого строительства на счет эскроу за счет собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество;*

*Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается Участником долевого строительства в безналичной форме на счет эскроу, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество за счет кредитных средств. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_ (в лице ) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от № \_\_\_\_\_), (далее именуемым Банк).*

*(Указывается по выбору, либо:)*

*Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_.*

*Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.*

*(либо:)*

*Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.*

**3.3.** Срок условного депонирования денежных средств – не позднее 30 июня 2026 г<sup>1</sup>.

## **4. Права и обязанности Сторон.**

### **4.1. Застройщик обязуется**

**4.1.1.** Передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи в течение 3 (трех) месяцев со дня ввода Дома в эксплуатацию, но не позднее 30 марта 2026 года.

Застройщик вправе не передавать Квартиру до момента полной оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

<sup>1</sup> Не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома

4.1.2. Передать Квартиру Участнику долевого строительства в состоянии, указанном в приложении № 2 к настоящему Договору и требующем проведения работ по доведению Квартиры до полной готовности. Указанные работы не охватываются предметом настоящего Договора, не входят в обязанности Застройщика и производятся Участником долевого строительства самостоятельно по его усмотрению и за его счет.

4.1.3 Направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч 6 ст. 8 Федерального закона 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». Сообщение 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 расписку.

#### **4.2. Застройщик имеет право:**

4.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства.

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

4.2.3. Досрочно исполнить обязательства, в том числе по передаче Квартиры.

4.2.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п. 4.3.2. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 Федерального закона 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») Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры, указанного в части 3 вышеуказанной статьи).

Односторонний акт составляется Застройщиком в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Квартиры к передаче, или его законным представителем, либо был осуществлен возврат оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу, или в случае если Участник долевого строительства уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с ч. 4 ст. 8 Федерального закона 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» 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. Непринятие Участником долевого строительства Квартиры в срок не освобождает Участника долевого строительства от уплаты за техническое обслуживание Квартиры, общего имущества в жилом доме и коммунальных услуги.

4.2.5. Внести в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, конструктивные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартира, в частности, будут отвечать требованиям проектной документации.

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

4.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить оплату цены настоящего Договора в размерах и порядке, установленных настоящим Договором.

4.3.2. В течение 7 календарных дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры (в том числе при досрочной передаче Квартиры Застройщиком) осмотреть и принять Квартиру по Акту приема-передачи.

При принятии Квартиры от Застройщика Участник долевого строительства обязан полностью и тщательно осмотреть Квартиру на предмет выявления каких-либо видимых недостатков и несоответствий условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, стандартам организаций, а в случае выявления таковых письменно сообщить об этом Застройщику.

4.3.2.1. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона 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 отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона 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».

4.3.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

4.3.2.3. Замечания, предъявленные по истечении указанного срока, не являются основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийных обязательств в соответствии с п. 5.1. настоящего Договора.

4.3.2.4. Применительно к условиям пункта 4.3.2. настоящего Договора, днем получения Уведомления является *день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его законному представителю.*

После подписания акта приема-передачи Квартиры (в том числе одностороннего), а также наступления условий, предусмотренных п. 4.2.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

4.3.3. Применительно к условиям настоящего договора днем получения сообщения (уведомления), указанного в п. 4.3.2. и иных условиях настоящего договора, является день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично либо его законному представителю. Днем получения уведомления также является десятый по счету день со дня отправки Застройщиком уведомления заказным письмом в адрес Участника долевого строительства.

4.3.4. После приемки Квартиры по акту приема-передачи обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. Регистрация права собственности производится за счет средств Участника долевого строительства.

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

В случае, если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 7-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 5 процентов от суммы, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

4.3.6. После получения объекта строительства (квартиры) по акту приема-передачи (в том числе одностороннего) производить в Квартире любые строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери. Перепланировка квартиры и переоборудование инженерных систем квартиры могут быть произведены Участником долевого строительства в установленном жилищным законодательством порядке после государственной регистрации права собственности на квартиру.

4.3.7. Уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством только с письменного согласия Застройщика.

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.

## **5. Качество Квартиры. Гарантия качества.**

5.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, Участнику долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в месячный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках. 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.

5.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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 ее 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.

5.3. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа (при наличии), инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.



## **6. Срок действия договора. Расторжение договора.**

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию и полного расчета между Сторонами.

6.3. Расторжение настоящего Договора возможно по обоюдному согласию сторон.

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

6.5. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении / прекращении настоящего Договора не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента расторжения / прекращения настоящего Договора.

## **7. Ответственность Сторон.**

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

7.2. Уплата Участником долевого строительства всех штрафных санкций по Договору осуществляется за счет его собственных денежных средств.

## **8. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств.**

8.1. Настоящим Участники долевого строительства извещены о том, что для целей финансирования строительства Многоквартирного дома Застройщиком привлечены кредитные средства, предоставленные ПАО Сбербанк и, в соответствии с условиями кредитования, права собственности на земельный участок, на котором ведется строительство Многоквартирного многоэтажного жилого дома (Литер 1) со встроенными помещениями, расположенного на территории квартала, ограниченного улицами Транспортная, Фронтových бригад, бульварами Баландина и Тухвата Янаби в Калининском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан кадастровый номер: **02:55:020405:772**, а также имущественные права на строящиеся площади в Многоквартирного многоэтажного жилого дома (Литер 1) со встроенными помещениями, расположенного на территории квартала, ограниченного улицами Транспортная, Фронтových бригад, бульварами Баландина и Тухвата Янаби в Калининском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан будут находиться в залоге у ПАО Сбербанк в соответствии с Договором ипотеки № ДИ01\_160B00EG8MF от 24.01.2023 г. и Договором залога ДЗ01\_160B00EG8MF от 20.01.2023 г. на срок до 26.04.2026 г., залогодатель ООО «Специализированный застройщик «Высота 1».

8.2. Способ привлечения денежных средств участников долевого строительства: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

## **9. Заключительные положения.**

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

9.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга, путем направления сообщения по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или вручением лично под расписку. Все риски, связанные с неполучением или получением иным лицом, почтовой и иной корреспонденции, несет Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом, указанный пункт настоящего Договора. Действия, совершенные по старым реквизитам, без уведомления об их изменении засчитываются в исполнение обязательств.

9.3. В рамках настоящего Договора надлежащим уведомлением Сторон является направление почтовым отправлением заказного письма с уведомлением о вручении, либо нарочно. Стороны несут риски неполучения или получения иным лицом почтовой корреспонденции по адресу, указанному в п. 10 настоящего Договора.

9.4. В период с момента заключения настоящего Договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему Договору Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных: Ф.И.О., место рождения паспортные данные, адрес места регистрации, дата рождения, почтовый адрес, номер телефона/факса, адрес электронной почты, семейное положение (при приобретении квартиры в совместную собственность), сведения о детях (при включении их данных в договор). Застройщик вправе производить обработку указанных персональных данных в целях исполнения настоящего Договора. Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

9.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимается только обмен письменными сообщениями. Досудебный порядок разрешения споров обязателен.

9.6. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны передают спор в суд или мировому судье в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.7. Настоящим, Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, размещенными в Единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф> и обязуется в течение действия настоящего договор ознакомиться с изменениями указанных документов, размещаемыми на вышеуказанном сайте.

9.8. Стороны согласны при исполнении настоящего договора, в том числе при оценке соответствия Квартиры установленным требованиям, руководствоваться исключительно стандартами и/или сводами правил, включенными в перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» с учетом частей 1-4 статьи 6 указанного закона, а также проектом строительства Объекта.

Стороны договорились, что стандарты и/или своды правил, включенные в перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (ч. 7 ст. 6 Федерального закона № 384-ФЗ), применяются Застройщиком по его усмотрению.

9.9. В целях заключения настоящего договора Участнику долевого строительства предоставлена возможность ознакомиться со всеми необходимыми документами, задать все интересующие вопросы и получить на них исчерпывающие ответы, выразить свое мнение (возражения) относительно условий настоящего договора. Подписывая настоящий договор Участник долевого строительства подтверждает свой выбор на заключение настоящего договора (заключить или отказаться), а также согласование с ним всех его условий.

9.10. Настоящий договор, договор уступки прав требований по нему подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.11. Настоящий Договор составлен, включая Приложения №1, №2, в четырех экземплярах: один экземпляр для Участника долевого строительства, два экземпляра для Застройщика и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

## 10. Адреса и реквизиты Сторон.

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Высота  
1»,**

450078, РФ, Республика Башкортостан,

г. Уфа, ул. Кирова, 52, оф. 16-23

ИНН 0274972015, КПП 027401001

ОКПО 7073172

Расчетный счет № 40702810106000055651

в ПАО Сбербанк

ИНН 7707083893 КПП 027802001

БИК 048073601

Кор.сч. № 30101810300000000601

**Директор**

\_\_\_\_\_/Д.Р. Миннибаев/

**Участник долевого строительства:**

**Гр. РФ ФИО**, 0.0.19 года рождения, паспорт  
0 0 №0, выдан 0.0.20г. Кировским РУВД  
гор.Уфы Респ. Башкортостан, код  
подразделения 0-00, зарегистрирован(а) по  
адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа,  
ул.Чкалова, д.0

\_\_\_\_\_/ФИО/

План кв. № (этаж )

**Застройщик:**  
**Директор**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ **Д.Р. Миннибаев**

\_\_\_\_\_

Технические характеристики объекта

«Многоквартирный многоэтажный жилой дом (Литер 1) со встроенными помещениями, расположенный на территории квартала, ограниченного улицами Транспортная, Фронтовых бригад, бульварами Баландина и Тухвата Янаби в Калининском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан»

Объект:

1. Вид: многоэтажный жилой (дом);
2. Количество этажей/Этажность: - 27 этажей / в том числе 1 подземный;
3. Общая площадь: кв. метров; Общая площадь – 19 843,5 кв.м.
4. Материал наружных стен – кирпич полнотелый. Материал поэтажных перекрытий – монолитная железобетонная плита. Конструктивная схема здания – каркас монолитный железобетонный с монолитными железобетонными перекрытиями.
5. Класс энергоэффективности – А; Сейсмостойкость менее 6 баллов.
6. Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация – есть,
8. Лифт – есть,
9. Мусоропровод – нет,
10. Домофон – отсутствует,

Благоустройство квартир – без отделки:

Классификация помещения	Вид отделки
<b>Стены</b>	
Комнаты, коридор, кухня, ванная, санузел, лоджия	Стены: кладка из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) Без отделки (штукатурки и т.д.)
<b>Полы</b>	
Комнаты, коридор, кухня, ванная, санузел, лоджия	Плита без отделки
<b>Потолок</b>	
Комнаты, коридор, кухня, ванная, санузел, лоджия	Плита без отделки
<b>Электротехнические и сантехнические приборы</b>	
Электроснабжение	До квартирного щитка, без разводки электрических сетей по квартире
Водоснабжение	Стояки ХВС и ГВС, без подводки к местам установки санитарно-технических приборов
Канализация	Стояки, без подводки к местам установки санитарно-технических приборов
Счетчик электрический	Имеется
Плита электрическая	Нет
Кухонная мойка, раковина	Нет
Унитаз, ванная	Нет
<b>Заполнение проемов</b>	
Окна, лоджии	ПВХ, без установки подоконников
Дверь входная	Есть
Двери межкомнатные	Нет

Вышеказанные работы входят в цену договора

Застройщик:  
Директор

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ Д.Р. Миннибаев

