

ДОГОВОР № С/4-Ж-ХХ/ХХ
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Уфа

ХХ месяца 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «НЬЮ ЛАЙФ» ИНН 0277966228, ОГРН 1240200025240 в лице директора Максимовой Тамары Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и

Гражданка Российской Федерации: ФИО паспортные данные, ИНН:, СНИЛС: и
Гражданка Российской Федерации: ФИО паспортные данные, ИНН:, СНИЛС,

приобрели объект недвижимости в общую совместную собственность, именуемые в дальнейшем «Участники долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. Объект недвижимости – «Многоэтажный жилой комплекс с подземной парковкой по ул. Кирова в Кировском районе городского округа город Уфа». Строительство Жилого комплекса осуществляется Застройщиком на земельном участке с площадью участка 20132 кв.м. с кадастровым номером: **02:55:010131:1799**. **Секция 1**, количество этажей 34 в том числе 3 подземных этажей, площадью 23118,66 кв.м. **Секция 2**, количество этажей 34 в том числе 3 подземных этажей, площадью 23154,03 кв.м. **Секция 3**, количество этажей 33 в том числе 3 подземных этажей, площадью 23979,64 кв.м. **Секция 4**, количество этажей 32 в том числе 3 подземных этажей, площадью 50261,36 кв.м.

1.1.2. Основные характеристики Многоэтажного жилого комплекса:

Несущий каркас домов монолитный, заполнение стен кирпичное, навесная фасадная система здания с воздушным зазором и облицовка керамогранит; в основании: плитно-свайный фундамент; материал перекрытий: монолитно железобетонные перекрытия. Класс энергетической эффективности объекта: С+ (средний); Класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

1.2. Жилой комплекс – это один или несколько многоквартирных жилых домов, объединенных единой, специально спланированной территорией, построенных в едином архитектурном стиле и образующих единую территориально-пространственную целостность.

1.3. Объект долевого строительства – жилое помещение (далее – также квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.4. Проектная общая площадь – Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.5. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр., состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами 0,5, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.6. Общая площадь Объекта долевого строительства – площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.7. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 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 ФЗ № 214-ФЗ).

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы, размещена в сети Интернет на сайте: <http://наш.дом.рф> в Единой информационной системе жилищного строительства в установленном порядке.

3. Предмет Договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, которое будет находиться в доме и имеет следующие характеристики:

Условный № квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая приведенная площадь, кв.м.	Жилая проектная площадь, кв.м.	Проектная площадь кухни, кв.м.	Этаж	Номер дома (строительный)

В Объекте долевого строительства производятся отделочные работы, перечень которых указан в Приложении № 1. Характеристика квартиры, в соответствии с проектной документацией, в том числе план квартиры, согласно ФЗ-214, указаны в Приложении № 2. Приложения № 1, № 2 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

3.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.6. Застройщик уведомил Участника долевого строительства, что земельный участок будет находиться или находится в залоге у ПАО Сбербанк.

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

3.8. Участник долевого строительства дает согласие на межевание земельного участка с кадастровым номером **02:55:010131:1799**, местоположение Республика Башкортостан, городской округ город Уфа, город Уфа, ул. Кирова, принадлежащего Застройщику на праве аренды, в том числе в результате раздела, выдела, а также на образование земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из земельных участков, образованных в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером **02:55:010131:1799** в соответствии со схемой расположения земельных участков на усмотрение Застройщика, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, а также выражает согласие на внесение изменений в проектную документацию вышеуказанных многоквартирных жилых домов, и на совершение Застройщиком любых необходимых действий для государственной регистрации права собственности и/или права аренды на вновь образованные земельные участки.

4. Цена Договора

4.1. Цена настоящего Договора составляет **0000000 коп. (прописью) 00 копеек**, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства **000000 коп. (прописью) 00 копейки**.

4.2. 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) после выполнения условий, установленных 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, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: ФИО паспортные данные, ИНН:, СНИЛС,

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «НЬЮ ЛАЙФ» ИНН 0277966228, ОГРН 1240200025240

Депонируемая сумма: 00000 коп. (прописью) 00 копеек.

Срок депонирования денежных средств: III квартал 2030г.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан в следующем порядке:

4.2.1. Участники долевого строительства производят оплату Цены Договора участия в долевом строительстве за счет собственных средств в размере **000000 коп. (прописью) 00 копеек**.

4.2.2. Денежная сумма в размере **000000 руб. (прописью) 00 копеек** оплачивается Участниками долевого строительства за счет предоставляемых Банком, кредитных средств по Кредитному договору № xxxxx от xx.xx.202__г. заключенным в городе Уфе. Между Участниками долевого строительства и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование – ПАО Сбербанк). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

4.2.3. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора участия в долевом строительстве путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участники долевого строительства осуществляют резервирование денежных средств в размере цены настоящего Договора участия в долевом строительстве **0000 коп. (прописью) 00 копеек** не позднее «xx» месяца 202__ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Сумма аккредитива- **0000,00 коп. (прописью) 00 копеек**.

Срок действия аккредитива – 30 (тридцать) календарных дней.

Получатель: **ФИО** и реквизиты **счета эскроу**

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику представить в ПАО Сбербанк Оригинал¹ выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и наличие обременения - ипотеки в силу закона в пользу ПАО Сбербанк.

Все банковские комиссии и расходы по Аккредитиву несет Участник долевого строительства.

При исполнении аккредитива денежные средства зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

Зачисление денежных средств осуществляется после предоставления в Банк электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Датой исполнения обязательств Участниками долевого строительства по оплате участия в

долевом строительстве будет являться дата фактического внесения денежных средств на Эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк.

4.2.4. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № С/4-Ж-ХХ/ХХХ участия в долевом стр-ве от хх месяца 202__ г. з. за жилое пом. с проектным номером ХХ 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 на адрес электронной почты_Эскроу-агента сканированную копию настоящего Договора либо Договор в электронном виде прошедший государственную регистрацию.

4.3. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики, наименование помещений, площади Объекта долевого строительства, указываемые в технической документации уполномоченной организации после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормами законодательства, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Договоре. Стороны пришли к соглашению, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями, расхождение проектной общей площади. В случае уменьшения или увеличения фактической площади Квартиры (Объекта долевого строительства) и общей площади по данным обмеров уполномоченной организации в размере не более 5 (пяти) процентов от указанной площади в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ, конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, являются незначительными изменениями Объекта долевого строительства и перерасчет стоимости Цены договора не производится.

Площадь Квартиры включает в себя площадь всех помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

5. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства

5.1. Застройщик обязуется окончить строительство и получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости – **III квартал 2030 года** и передать Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства, но не позднее **31.12.2031 года**.

Застройщик имеет право на досрочное завершение Объекта долевого строительства и досрочно передать по Акту приема-передачи. Объект долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей.

- 5.2.** В течении 90 дней после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию произвести техническую инвентаризацию жилого дома и передать всю необходимую документацию на жилые дома в Управление Росреестра по РБ.
- 5.3.** По завершению строительства объекта передать Участнику долевого строительства необходимый для регистрации его права собственности на полученную квартиру комплект документов, включающий в себя: настоящий договор, приложение к договору (если имеются), акт приема передачи
- 5.4.** В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.
- 5.5.** В случае явной невозможности завершения строительства многоквартирного дома в срок, указанный в пункте 5.1. настоящего Договора, но не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части переноса срока, установленного в пункте 5.1. но не более чем на три месяца.
- 5.6.** Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
- 5.7.** В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.
- 5.8.** С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.
- 5.9.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течении 10 (десяти) календарных дней после получения уведомления от Застройщика о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 № 214-ФЗ). Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 статьи 8 № 217-ФЗ). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 статьи 8 ФЗ-214, 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 (часть шестая введена Федеральным законом от 18.07.2006 № 111-ФЗ).
- 5.10.** В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства при ее передаче Участник долевого строительства вправе составить Акт, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки в течении 2 (двух) месяцев. Данный срок может быть изменен соглашением Сторон. При этом, наличие выявленных в квартире недостатков не препятствует Участнику долевого строительства принять квартиру с указанными

недостатками и зарегистрировать на нее в установленном законом порядке право собственности.

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

6. Гарантия качества

6.1. Качество Объекта долевого строительства, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования составляет 5 (пять) лет, со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, но не более гарантийного срока установленного согласно гарантии завода изготовителя. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

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

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

6.5. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

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

7. Обязанности Застройщика

7.1. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Объекта недвижимости и получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости до **31 декабря 2031 года**.

7.2. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику

долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

7.3. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

7.4. При подписании настоящего договора об участии в долевом строительстве Участник долевого строительства информирован о том, что для целей финансирования строительства Жилого комплекса Застройщиком будут привлечены кредитные средства, предоставленные ПАО Сбербанк, на права аренды на земельный участок по договору Аренды земельного участка с правом выкупа, №б/н, от 15.08.2024г., зарегистрированного 22.08.2024г.. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, номер регистрации 02:55:010131:1799-02/374/2024-4, на котором ведется строительство Многоэтажного жилого комплекса с подземной парковкой по ул. Кирова в Кировском районе городского округа город Уфа» с кадастровым номером: **02:55:010131:1799**, а также имущественные права на строящиеся площади в Многоэтажном жилом комплексе с подземной парковкой по ул. Кирова в Кировском районе городского округа город Уфа будут находиться в залоге у ПАО Сбербанк.

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

8. Обязанности Участника долевого строительства

8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

8.4. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

8.5. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

8.6. Уступка Участником прав требований по договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

8.7. В случае неуплаты Участником цены Договора Застройщику, уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается, одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ.

8.8. Уступка права требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передачи Объекта долевого строительства. Договор и (или) уступка прав требований 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 Объекта недвижимости.

8.9. В случае смены реквизитов физического лица. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в течении 5 (пяти) дней.

9. Особые условия

9.1. При подписании настоящего договора об участии в долевом строительстве Участник долевого строительства информирован о том, что для целей финансирования строительства Жилого комплекса Застройщиком будут привлечены кредитные средства, предоставленные ПАО Сбербанк, на права аренды на земельный участок по договору Аренды земельного участка с правом выкупа, №б/н, от 15.08.2024г., зарегистрированного 22.08.2024г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, номер регистрации 02:55:010131:1799-02/374/2024-4, на котором ведется строительство Многоэтажного жилого комплекса с подземной парковкой по ул. Кирова в Кировском районе городского округа город Уфа» с кадастровым номером: **02:55:010131:1799**, а также имущественные права на строящиеся площади в Многоэтажном жилом комплексе с подземной парковкой по ул. Кирова в Кировском районе городского округа город Уфа будут находиться в залоге у ПАО Сбербанк.

9.2. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

10. Ответственность Сторон

10.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

11. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

11.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, чрезвычайные обстоятельства, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, военные действия, и обстоятельства не преодолимой силы, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

12. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

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

12.2. В соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Кредитором, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а

Банк-Кредитор – залогодержателем Объекта долевого строительства. Права Кредитора по Кредитному договору удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком-Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка- Кредитора.

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

«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».

12.3. Действие настоящего Договора прекращается с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

12.4. Данный договор, может быть, расторгнут в соответствии с требованиями действующего законодательства. Последствия расторжения договора определяются статьей 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

12.5. Расторжение настоящего Договора не влечет за собой прекращение договоров участия в долевом строительстве Объекта недвижимости с иными Участниками долевого строительства.

13. Заключительные положения

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

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

13.3. Участник долевого строительства обязан уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка-Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.

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

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

13.6. Настоящий Договор составлен, включая Приложение 1 и Приложение 2 (схема квартиры), в трех экземплярах: один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

14. Согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных

14.1. Заключая настоящий договор, Участник, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

14.2. Целью обработки персональных данных Участника является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник, как субъект персональных данных, является стороной.

14.3. В перечень персональных данных Участника, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

14.3.1. фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника;

14.3.2. данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника;

14.3.3. данные документа, удостоверяющего личность Участника;

14.3.4. номер контактного телефона Участника;

14.3.5. адрес электронной почты Участника (при наличии).

14.4. Участник выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника по поручению Застройщика.

14.5. Для целей исполнения договорных обязательств Участник дает согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника следующей организации: - **ООО «СЗ «НЬЮ ЛАЙФ», ОГРН 1240200025240, ИНН 0277966228.**

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

14.7. Срок, в течение которого действует согласие Участника на обработку его персональных данных по настоящему договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего договора Сторонами.

14.8. Стороны установили, что Участник может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ «О персональных данных».

Приложения:

- Приложение №1 Перечень отделочных работ Объекта долевого строительства

- Приложение №2 Архитектурная планировка квартиры.

15. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:

ООО «СЗ «НЬЮ ЛАЙФ»

Юр. адрес: Республика Башкортостан
450112, г. Уфа, ул. Пристанская, д. 4

Участники долевого строительства:

Гражданка Российской Федерации:

ФИО ИИН.; СНИЛС:

Тел. xxxx

Эл.почта: xxxx

ПОДПИСЬ _____

Почт.адрес: Республика Башкортостан
450112, г. Уфа, ул. Пристанская, д. 4,
р/сч 40702810106000083267 открытого в
ПАО Сбербанк, к/сч
30101810300000000601, БИК 048073601,
ИНН 0277966228, КПП 027701001, ОГРН
1240200025240, ОКПО 82255066
Тел/факс: 8(347) 216-48-86

_____/ **Максимова Т.Н.**

Приложение № 1

к Договору № С/4-Ж-XX/XXX участия в долевом строительстве жилого дома от XX месяца 202__ г.

Перечень работ, выполняемых в объекте долевого строительства, а также
Многоэтажного жилого комплекса в целом:

Отделочные работы

1. Потолки- бетонные (выполняются без отделки);
2. Несущие и ограждающие конструкции - монолитный железобетонный каркас, каменная кладка без внутренней отделки, без штукатурки;
3. межквартирные перегородки: кирпич керамический полнотелый марки М100 на цементно-песчаном растворе марки М50 толщиной $\delta=250$ мм без штукатурки;
4. Межкомнатные перегородки – выполняются трассировкой из одного ряда кирпича керамического полнотелого марки М100 на цементно-песчаном растворе марки М50 толщиной $\delta=88$ м («на ребро»). Перегородки санузлов из кирпича керамического полнотелого марки М100 на цементно-песчаном растворе марки М50 толщиной $\delta=88$ м («на ребро») на всю высоту помещения без штукатурки;
5. Устройство полов – шумоизоляция всех помещений квартиры, гидроизоляция пола в санузлах, выполняется собственником квартиры;
6. Стяжка пола не предусмотрена;
7. Окна - ПВХ с 2-х камерными стеклопакетами без подоконной доски;
8. Межкомнатные двери – не предусмотрены;
9. Входная дверь – металлическая;
10. Оконные и дверные откосы не выполняются.
11. Стояки канализации – полимерные трубы (без разводки канализационной трубы санузлов, кухни);
12. Система отопления – установлены радиаторы отопления и выполнена разводка труб систем отопления; без счетчика ТЭ;
13. Водоснабжение (ГВС, ХВС) проведено до санузлов и установлены шаровые краны в конце трассы, разводка труб водоснабжения по квартире отсутствует;
14. Сантехническое оборудование - (ванна, унитаз, раковина) не установлены, счетчики ХВС и ГВС устанавливаются в МОП;

15. Установка квартирного щитка механизации внутри каждой квартиры, внутренняя система электроснабжения выполняется силами собственников данных помещений;
16. Электротехническое оборудование: Электрические плиты, осветительные приборы (розетки, выключатели, патроны, лампочки) не поставляются и не устанавливаются;
17. Слаботочная система: сухотрубы для кабельной сети интернета и кабельного телевидения проведены до электрического щита на уровне пола. Внутри квартирная разводка сетей телефонизация, телевидения с установкой оконечных устройств отсутствует;
18. Лифты – монтаж и наладка лифтового оборудования выполняется в полном объеме.
19. Места общего пользования: отделка, слаботочные системы и другие коммуникации выполняются в полном объеме.

*Цена квартиры по настоящему Договору сформирована исходя из вида отделки, указанной в настоящем приложении, а также с учетом изделий, приборов и оборудования, указанных в настоящем приложении как имеющиеся.

Участник долевого строительства осознает и принимает то обстоятельство, что Объект долевого строительства является квартирой без проведения каких-либо отделочных работ, за исключением работ, прямо перечисленных в настоящем приложении. Квартира будет передана Участнику долевого строительства в состоянии, требующем проведения работ по доведению квартиры до полной готовности. Указанные работы не охватываются предметом настоящего договора, не входят в обязанности Застройщика и проводятся за счет Участника долевого строительства.

Подписи Сторон:

Застройщик: ООО «СЗ «НЬЮ ЛАЙФ» _____ / Максимова Т.Н.	Участники долевого строительства: _____ ФИО
---	---

к Договору № С/4-Ж-ХХ/ХХХ участия в долевом строительстве жилого дома от хх
месяца 202__ г.

Архитектурная планировка квартиры
Типовой этаж. Секция 4

Многоэтажный жилой комплекс с подземной парковкой по ул. Кирова в Кировском
районе городского округа город Уфа

Фото план этажа

Застройщик:
ООО «СЗ «НЬЮ ЛАЙФ»
Юр. адрес: Республика Башкортостан 450112,
г. Уфа, ул. Пристанская, д. 4
Почт.адрес: Республика Башкортостан 450112,
г. Уфа, ул. Пристанская, д. 4,
р/сч 40702810106000083267 открытого в ПАО
Сбербанк, к/сч 30101810300000000601, БИК
048073601, ИНН 0277966228, КПП 027701001,
ОГРН 1240200025240, ОКПО 82255066
Тел/факс: 8(347) 216-48-86
_____/ **Максимова Т.Н**

Участники долевого строительства:
Гражданка Российской Федерации:
ФИО паспортные данные. ИНН:, СНИЛС:
Тел.
Эл.почта:
Подпись
_____/ **ФИО**

Схема квартиры №ХХХ

Многоэтажный жилой комплекс с подземной парковкой по ул. Кирова в Кировском
районе городского округа город Уфа

Услов ный № кварт иры	Кол-во комнат	Проектная общая приведенн ая площадь, кв.м.	Жилая проектн ая площад ь, кв.м.	Проектна я площадь кухни, кв.м.	Этаж	Номер дома (строите льный)
-----------------------------------	------------------	--	--	---	------	-------------------------------------

Кв.ХХ

План квартиры

Подписи Сторон:

Застройщик:
ООО «СЗ «НЬЮ ЛАЙФ»
Юр. адрес: Республика Башкортостан
450112, г. Уфа, ул. Пристанская, д. 4
Почт.адрес: Республика Башкортостан
450112, г. Уфа, ул. Пристанская, д. 4,
р/сч 40702810106000083267 открытого в
ПАО Сбербанк, к/сч
30101810300000000601, БИК 048073601,

Участники долевого строительства:
Гражданка Российской Федерации: ФИО,
паспортные данные. ИНН:, СНИЛС:
Тел.
Эл.почта:
Эскроу
Подпись
_____**ФИО**

ИНН 0277966228, КПП 027701001, ОГРН
1240200025240, ОКПО 82255066
Тел/факс: 8(347) 216-48-86

_____ / **Максимова Т.Н**