

ДОГОВОР №56/2/25
участия в долевом строительстве Жилого дома

город Нефтекамск Республика Башкортостан

«04» апреля 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Нефтекамскстройзаказчик», в лице директора Олешко Александра Сергеевича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Граждане РФ ____, ____, года рождения, место рождения ____, паспорт _____ выдан: _____, дата выдачи: _____, код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____, ИНН _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании «**Стороны**», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменения в некоторые законодательные акты РФ», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1.1. Застройщик – юридическое лицо Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Нефтекамскстройзаказчик» осуществляющее строительство Дома, по указанному в п. 1.1.3 настоящего договора, адресу на основании разрешения на строительство 02-66-48-2024 от 23.10.2025 г.

Объект капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией – «Многоэтажная жилая застройка на пересечении ул. Карцева и ул. Декабристов в микрорайоне № 25 г. Нефтекамск РБ. 1 Этап. Поз.1. Поз.2. Поз.2а.

Многоэтажный жилой дом представляет собой жилое здание со встроенно-пристроенными помещениями, состоящее из:

- техподполье, с размещенными в нем помещениями инженерного обеспечения (водомерный узел, электрощитовая);
- 1 этаж с помещениями общественного назначения (ДДУ);
- со 2 по 17 этажи располагаются квартиры.

Материал ограждающих наружных стен дома: со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал перекрытий: Сборные железобетонные многопустотные плиты, класс энергоэффективности – С (высокий).

1.1.2. Участник долевого строительства - физическое лицо, осуществляющее по настоящему договору финансирование долевого строительства Объекта долевого строительства (квартиры) за счет собственных средств.

1.1.3. Квартира (Объект долевого строительства) – жилое помещение расположено в жилом доме в соответствии с проектной документацией: «Многоэтажная жилая застройка на пересечении ул. Карцева и ул. Декабристов в микрорайоне № 25 г. Нефтекамск РБ. **1 Этап. Поз.1.**», расположена на земельном участке с кадастровым номером 02:66:010602:1114, принадлежащем Застройщику на праве договора аренды земельного участка № 7339 к от 30.01.2024 года, который имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строительный)	Кол-во комнат	Общая проектная площадь квартиры, кв.м.	Этаж

1.1.4. 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 Единой информационной системы жилищного строительства 1. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

1.1.5. Общая проектная площадь Квартиры – общая площадь Квартиры, указанная в проектно-сметной документации на строящийся дом и состоящая из суммы площадей всех ее помещений в том числе: жилых комнат, коридоров, кухонь, санузлов и прочих помещений вспомогательного использования, а также, при наличии, 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 предприятием по технической инвентаризации, учету и оценке объектов недвижимости технического паспорта (технического описания) на Дом.

1.1.6. Общая фактическая площадь квартиры – общая площадь квартиры, указанная в техническом паспорте (техническом описании) на Дом, изготовленном юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, осуществляющим техническую инвентаризацию, учет и оценку объектов недвижимости, или лицом, обладающим специальным правом на осуществление кадастровой деятельности, 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/или иных помещений вспомогательного использования, а также, при наличии, площади лоджий, включаемых в фактическую площадь квартиры с понижающим коэффициентом 0,5 и/или балконов включаемых в фактическую площадь квартиры с понижающим коэффициентом 0,3.

1.1.7. Площадь жилого помещения (квартиры) – площадь, указанная в техническом плане на Дом, изготовленном лицом, обладающим специальным правом на осуществление кадастровой деятельности, по заказу

Застройщика и в акте приема-передачи квартиры, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, за исключением балконов и/или лоджий и применяемая для постановки квартиры на кадастровый учет

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать предусмотренную п.1.1.3 договора Квартиру Участнику долевого строительства в срок до 25 декабря 2026г., а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру в установленные договором сроки. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику (Участникам) долевого строительства – до «25» марта 2027 года. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, в любое время после фактического получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3. Порядок расчетов между Сторонами.

Стоимость Квартиры по настоящему договору составляет: ____ (_____) рублей 00 копеек и рассчитывается исходя из стоимости одного квадратного метра, равной: ____ (_____) рублей 00 копеек и общей проектной площади Квартиры: ____ кв.м.

Цена одного квадратного метра Квартиры, является фиксированной и не подлежит изменению в течение всего периода действия настоящего Договора. По окончании строительства цена Квартиры подлежит перерасчету только в случаях, предусмотренных пунктом 3.3. настоящего Договора. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.2. Денежная сумма, указанная в п. 3.1. настоящего договора, оплачивается путем внесения денежных средств на счет эскроу, открываемый в Уполномоченном банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару), в следующем порядке:

1) ____ (_____) рублей 00 копеек, оплачивается Участником долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

2) Оставшуюся сумму в размере ____ (_____) рублей 00 копеек любым незапрещенным законом способом до 25 декабря 2026 г.

3.2.1. Сведения об Уполномоченном банке (эскроу-агент):

Полное (фирменное) наименование: Филиал «Центральный» БАНКА ВТБ ПАО

Место нахождения (адрес): 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А

Адрес электронной почты: info@vtb.ru

Оплата по Договору производится в соответствии со статьей 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", при этом:

Депонент;

Бенефициар – Застройщик,

Депонируемая сумма равна цене Договора, согласованной Сторонами в п. 3.1. настоящего Договора;

Реквизиты для перечисления денежной суммы :

Срок условного депонирования денежных средств: по 25.12.2026 г. В случае увеличения фактического срока передачи объекта, по сравнению со сроком, предусмотренным пунктом 4.1.2. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета-эскроу, заключенного Застройщиком, Участником долевого строительства и Уполномоченным банком, на основании уведомления застройщика, направляемого Уполномоченному банку.

3.2.2. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

3.3. Перерасчет цены Квартиры производится Застройщиком в следующих случаях:

3.3.1. В случае если общая фактическая площадь Квартиры (определенная в п. 1.1.6. Договора) превысит общую проектную площадь Квартиры (определенную в п. 1.1.5. Договора) на 1,0 кв. м. и более, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату разницы между общей фактической площадью квартиры и общей проектной площадью Квартиры исходя из установленной Договором фиксированной цены одного квадратного метра, указанной в п. 3.1 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан произвести доплату цены квартиры в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения им уведомления Застройщика.

В случае превышения общей фактической площади Квартиры над общей проектной площадью, указанной в Договоре менее чем 1,0 кв. м., доплата Участником долевого строительства Застройщику не производится.

3.3.2. В случае если общая проектная площадь Квартиры (определенная в п. 1.1.5. Договора) превысит общую фактическую площадь Квартиры (определенную в п. 1.1.6. Договора) на 1,0 кв. м. и более, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства исходя из установленной Договором фиксированной цены одного квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

Возврат производится по заявлению Участника долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Застройщиком заявления.

В случае если общая проектная площадь Квартиры превысит общую фактическую площадь Квартиры менее чем на 1,0 кв. м., возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства не производится.

3.3.3. Порядок перерасчета цены Квартиры, предусмотренный пунктами 3.3.1. и 3.3.2. настоящего Договора, определен соглашением сторон и не требует дополнительного заключения сторонами соглашения об изменении цены договора.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче по почте заказным письмом с описью вложения и почтовым уведомлением о вручении по адресу, указанному в Договоре или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, при условии оплаты Участником долевого строительства ее полной цены с учетом п. 3.3. настоящего Договора, по Акту приема-передачи в течение 1 (одного) месяца со дня ввода Дома в эксплуатацию.

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

4.1.3. 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 за счет Участника 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 сделки с третьими лицами.

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

4.2.3. Составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры в случае, если Участник долевого строительства не принял Квартиру по истечении 7 (семи) календарных дней со дня получения уведомления, указанного в п.

4.1.1. настоящего Договора, либо по истечении 7 (семи) календарных дней со дня поступления заказного письма в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, в случае если 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. Обязательства Застройщика считаются исполненными в полном объеме в момент подписания Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Застройщик, в день составления одностороннего акта, передает ключи от входной двери в Квартиру управляющей организации для их дальнейшей передачи Участнику долевого строительства на следующих условиях: у управляющей организации отсутствует право доступа в Квартиру; управляющая организация может передать ключи только Участнику долевого строительства; передача ключей Участнику долевого строительства осуществляется по акту под роспись. Данный акт незамедлительно должен быть передан управляющей организацией Застройщику

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 Дома (включая содержание придомовой территории).

4.2.4. На изменение материалов, изделий, приборов и оборудования, указанных в настоящем Договоре, и/или проектной документации, при условии, что такое изменение не влечет за собой ухудшение качества Квартиры. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные в проектной документации материалы, изделия, приборы и оборудование, так и сходные или аналогичные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо делающим Квартиру непригодной для использования и не является нарушением условий Договора.

4.2.5. В строящемся объекте долевого строительства могут быть выполнены дополнительные работы, направленные на улучшение качества/состояния объекта долевого строительства, не предусмотренные договором (например, установка дополнительного оборудования, конструкций, узлов, устройство стяжки, если они изначально не предусматривались настоящим договором, и т.д.). Оплата таких дополнительных работ, если они произведены Застройщиком без согласования (в том числе последующего) с Участником долевого строительства, не производится.

4.2.6. На внесение изменений в проектную документацию, при условии, что такие изменения не влекут за собой ухудшение качества Квартиры.

4.2.7. Вместо стандартов и (или) сводов правил, включенных 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), по своему усмотрению, применять стандарты организации и/или иные документы, в том числе проектную документацию, для оценки соответствия объекта долевого строительства требованиям технических регламентов.

4.2.8. Для реализации Застройщиком своих прав, предусмотренных настоящим Договором, получение дополнительного согласия от Участника долевого строительства, не требуется.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Принять участие в финансировании долевого строительства и производить выплаты цены Квартиры в размерах и порядке, установленных настоящим Договором.

4.3.2. В течение 7 рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры (в том числе при досрочной передаче квартиры Застройщиком) приступить

к принятию Квартиры.

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, а также стандартам организаций.

4.3.2.1. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки Квартиры только в случае выявления ее несоответствия требованиям, указанным в приложении № 2 настоящего Договора, при условии, что выявленные несоответствия препятствуют началу производства Участником долевого строительства отделочных работ, в целях, предусмотренных в п. 4.1.3. настоящего Договора. После устранения Застройщиком недостатков, повлекших несоответствия, указанные в настоящем пункте Договора, Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру по акту приёма-передачи в течение 3 (трёх) календарных дней.

При этом Участник долевого строительства не имеет права отказаться от приемки Квартиры (от подписания акта приема-передачи Квартиры), если обнаруженные им недостатки не являются существенными и не препятствуют началу производства отделочных работ, в целях, предусмотренных п. 4.1.3. настоящего Договора.

Не относятся к существенным недостаткам:

- 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 цены объекта долевого строительства по Договору, а под значительным временем – минимально необходимое время на устранение недостатков, превышающее 60 дней;

- недостатки общего имущества Дома, если они непосредственно не препятствуют началу производства отделочных работ, в целях, предусмотренных п. 4.1.3. настоящего Договора или не препятствуют свободному доступу в Квартиру.

Стороны договорились, что, в связи с тем, что такие недостатки не являются существенными, не препятствуют началу производства отделочных работ, в целях, предусмотренных п. 4.1.3. настоящего Договора, и являются устранимыми без несоразмерных финансовых затрат и времени, они не могут учитываться при оценке соответствия Квартиры условиям Договора и не могут являться основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи.

4.3.2.2. В случае, если Участником долевого строительства не предъявлены какие-либо обоснованные замечания по недостаткам, которые препятствуют началу производства отделочных работ, в целях, предусмотренных п. 4.1.3. настоящего Договора, в порядке и в сроки, установленные пунктами 4.3.2., 4.3.2.1. Договора, Застройщик вправе составить акт приема-передачи Квартиры в одностороннем порядке, с момента составления которого обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются исполненными.

4.3.2.3. Замечания, предъявленные по истечении срока, указанного в п. 4.3.2. настоящего Договора, 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.п. 5.2, 5.3 настоящего Договора.

4.3.3. С даты подписания акта приема-передачи Квартиры (в том числе одностороннего), Участник долевого строительства обязан самостоятельно нести 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.

4.3.4. 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. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство вышеуказанных работ, перепланировка или переоборудование Квартиры до получения квартиры по акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязан за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика привести Квартиру в первоначальное состояние.

В противном случае Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, связанные с приведением Квартиры в первоначальное состояние.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. После получения Квартиры по акту приема-передачи (в том числе одностороннего) производить в Квартире 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.

4.4.2. Уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

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.

Участник долевого строительства, уступающий права по Договору, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшемся переходе прав по договору участия в долевом строительстве с указанием всех реквизитов нового Участника долевого строительства (паспортные данные, почтовый адрес, контактный телефон и т.п.). В случае, если в уведомлении не указаны или неверно указаны реквизиты нового Участника долевого строительства, сообщения от Застройщика (заявления, уведомления, обращения и т.п.) будут считаться доставленными и в тех случаях, если они поступили лицу, которому они направлены (адресату), но по обстоятельствам, не зависящим от Застройщика, не были ему вручены или адресат не ознакомился с ними.

В случае уступки права требования по Договору одновременно с переводом долга с первоначального на нового Участника долевого строительства, согласие Застройщика обязательно в соответствии со ст. 391 Гражданского кодекса РФ.

Если Застройщик не был уведомлен в письменной форме первоначальным Участником долевого строительства о состоявшемся переходе прав Участника долевого строительства к другому лицу, новый Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшемся переходе прав по Договору участия в долевом строительстве с указанием всех своих реквизитов (паспортные данные, почтовый адрес, контактный телефон и т.п.). В противном случае новый Участник долевого строительства несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий. Обязательство Застройщика прекращается его исполнением первоначальному Участнику долевого строительства, произведенным до получения уведомления о переходе права к другому лицу.

В рамках настоящего пункта надлежащим уведомлением Застройщика является направление почтовым отправлением письма с описью с уведомлением о вручении, либо вручение Застройщику лично под расписку.

4.4.3. Для реализации Участником долевого строительства своих прав, предусмотренных настоящим Договором, получение дополнительного согласия от Застройщика, не требуется, кроме случаев, прямо предусмотренных Договором.

5. Качество Квартиры. Гарантия качества.

5.1. Гарантийный срок на Квартиру (устранение конструктивных недостатков) составляет 3 (три) года со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование определяется по паспорту соответствующего оборудования, но не может составлять более 3 (трех) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем, но не более 3 лет.

Гарантийный срок оконных блоков составляет 2 (два) года со дня ввода дома в эксплуатацию (при условии выполнения собственником плановых работ по техническому обслуживанию окон). Гарантийный срок конструкций остекления лоджии составляет 2 года со дня ввода дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок санитарно-технического и электротехнического оборудования устанавливается заводом – изготовителем данного оборудования. При обнаружении неисправности приборов учета в гарантийный период, заявление рассматривается строго при наличии паспорта прибора.

5.2. В случае если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, предусмотренных действующим законодательством, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодным для предусмотренного Договором использования, то Застройщику, в обязательном порядке, предоставляется право (и возможность) устранить указанные недостатки. Реализация указанного права Застройщика осуществляется в следующем порядке:

После выявления недостатков, Участник долевого строительства, направляет Застройщику письменное требование с указанием выявленных недостатков (дефектов).

В течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения требования от Участника долевого строительства, Застройщик обязан направить представителя(-ей) для осмотра Квартиры, а Участник долевого строительства обязан 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 гарантийное соглашение, в котором фиксируют недостатки, которые должны быть устранены Застройщиком и согласованные сторонами сроки их устранения, которые не могут быть более 45 (сорока пяти) рабочих дней. В случае отсутствия согласия сторон относительно сроков на устранение недостатков, такой срок считается равным 45 (сорока пяти) рабочим дням.

В случае, если с учетом технологического процесса или технологических особенностей (в том числе температурной зависимости) для устранения недостатков необходим более продолжительный срок (либо необходимость соблюдения температурного режима требует переноса выполнения работ на иной период, до установления соответствующей температуры), в гарантийном соглашении может быть установлен более продолжительный срок. Если необходимость увеличения сроков по обстоятельствам, указанным в настоящем абзаце, возникла в процессе выполнения работ (в том числе после подписания гарантийного соглашения, или в случаях, когда Застройщик приступил к устранению недостатков в отсутствие подписанного сторонами гарантийного соглашения), срок устранения недостатков соразмерно увеличивается (или проведение работ переносятся на иной период) без дополнительного оформления сторонами каких-либо документов. Об увеличении срока устранения недостатков (или о переносе работ на иной период) Застройщик в письменном виде уведомляет Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязан обеспечить Застройщику возможность устранения недостатков, в том числе обеспечить необходимый доступ в Квартиру в согласованное время и период, предоставить разрешение на проведение работ и т.д.

В случае спора о наличии или отсутствии недостатков и о причине их возникновения, назначается экспертиза с привлечением Застройщиком независимого эксперта в области строительства для дачи заключения о наличии строительных недостатков, характере их возникновения, возможности устранения и т.п.

В случае проведения экспертизы сроки устранения недостатков продлеваются на время проведения экспертизы.

После устранения недостатков Застройщик составляет и направляет Участнику долевого строительства Акт об

устранении недостатков, который должен быть подписан последним в течение 3 (трех) дней. В случае отказа от подписания акта, Участник долевого строительства обязан в тот же срок направить Застройщику мотивированный отказ. В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не подпишет Акт об устранении недостатков, либо не направит Застройщику мотивированный отказ от его подписания, Застройщик вправе подписать Акт об устранении недостатков в одностороннем порядке.

Подписанный в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, Акт об устранении недостатков, подтверждает факт выполнения Застройщиком требования Участника долевого строительства об устранении недостатков.

В случае если Застройщик не воспользуется своим правом на устранение недостатков, при условии, что такая возможность была ему предоставлена Участником долевого строительства, последний вправе предъявить Застройщику иные требования, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации. При этом предъявление Участником долевого строительства Застройщику таких требований не допускается без первоначального предоставления Застройщику права и возможности самостоятельно устранить недостатки Квартиры.

При удовлетворении требований Участника долевого строительства, связанных с недостатками Квартиры, Участник долевого строительства обязан вернуть Застройщику конструкции (части конструкций) и другие элементы/изделия (части элементов/изделий) Квартиры, которые были ранее переданы Участнику долевого строительства в составе квартиры (к примеру, оконные и балконные блоки, их части (створки окон, фурнитуру и т.д.) радиаторы, двери и т.п.) и заменены на другие (или должны быть заменены) в результате удовлетворения требований Участника долевого строительства.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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 предусмотренной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации квартиры, правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Гарантия также не распространяется на несущие и ограждающие конструкции Дома, инженерные системы Дома и Квартиры, элементы штукатурки, стяжку, в случае, если их прочность или целостность была нарушена, путем какого-либо внешнего воздействия, в том числе при переоборудовании и/или перепланировке Квартиры, либо посредством проведения каких-либо работ, отбора проб для исследований или экспертиз и т.п.

Пока не доказано обратное, предполагается, что все видимые недостатки Квартиры, по которым Участником долевого строительства заявлены претензии после подписания акта приема-передачи Квартиры, возникли по вышеперечисленным обстоятельствам, за которые Застройщик не несет ответственности.

5.4. Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства Дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие Дома требованиям к строительству объекта капитального строительства. С учетом этого стороны соглашаются с тем, что разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является необходимым и достаточным свидетельством надлежащего качества Дома, завершеного строительством.

6. Общее имущество в Доме.

6.1. В Доме может быть предусмотрено строительство (создание) жилых и нежилых помещений, в том числе коммерческого или иного назначения, машино-мест и кладовых помещений, являющихся самостоятельными объектами недвижимости, на которые предусмотрено возникновение права собственности отдельных лиц. Данные помещения в состав общего имущества Дома не входят и могут быть как оставлены Застройщиком за собой, так и реализованы им иным лицам, в том числе посредством заключения договора участия в долевом строительстве, договора купли-продажи и прочим договорам.

В отношении вышеуказанных помещений право общей долевой собственности у собственников помещений в доме не возникает.

6.2. Помещения в Доме, кроме указанных в пункте 6.1. настоящего Договора, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства, относятся к общему имуществу Дома и принадлежат в соответствии со статьей 290 Гражданского кодекса РФ, статьей 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в Доме на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

На данные помещения оформление права собственности отдельных лиц не предусмотрено. Передача указанного имущества по акту приема-передачи не производится.

7. Ответственность Сторон.

7.1. Стороны несут ответственность за ненадлежащее исполнение и неисполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. В случае отказа от исполнения Договора Участником долевого строительства или несвоевременного исполнения предусмотренных Договором обязательств, в том числе: нарушения предусмотренных Договором сроков оплаты Квартиры, необоснованном уклонении от приёмки Квартиры, нарушения срока принятия Квартиры, нарушения предусмотренного настоящим Договором порядка исполнения гарантийных обязательств, Участник долевого

строительства обязан уплатить Застройщику неустойки (штрафы, пени), предусмотренные действующим законодательством, а также возместить Застройщику причиненные убытки (в том числе, но не ограничиваясь: содержание Квартиры, оплата коммунальных платежей и любые иные убытки) сверх неустойки.

7.3. Застройщик не несет ответственности за не предоставление Участнику долевого строительства информации об объектах инженерно-технической инфраструктуры, в том числе о газовом, электрическом, санитарно-техническом и ином оборудовании, входящих или не входящих в состав общего имущества Дома, и/или месте их расположения, а также об изменении их расположения, если требование об установке или изменении места расположения получено от уполномоченного государственного, муниципального органа, сетевой организации, либо осуществлено Застройщиком самостоятельно для осуществления (окончания) строительства в соответствии с требованиями технических и градостроительных регламентов и/или иных обязательных требований.

8. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств.

8.1. В силу того, что расчеты по настоящему договору осуществляются с использованием счета эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4. Федерального закона N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

8.2. Застройщик уведомил Участника долевого строительства, что земельный участок, указанный в п. 1.1.3. настоящего договора, принадлежащий Застройщику на праве собственности, будет находиться в залоге банка ПАО «ВТБ».

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор):

а) война (объявленная или необъявленная), военные действия как в пределах Российской Федерации, так и за ее пределами (специальная военная, контртеррористическая операции), вторжение, акты и/или действия иностранных государств и негосударственных образований, военная мобилизация (в том числе частичная);

б) гражданская война, бунт, восстание и революция, военный или иной незаконный захват власти, мятеж, террористический акт, саботаж;

в) валютные и торговые ограничения, эмбарго, санкции;

г) законный или незаконный акт власти, соблюдение любого закона или государственного указа, экспроприация, конфискация, реквизиция, национализация;

д) эпизоотия, эпидемия, пандемия, стихийное бедствие или экстремальное природное явление, а также любые ограничения, связанные с указанными явлениями;

е) взрыв, пожар, разрушение оборудования, длительный выход из строя транспорта, телекоммуникаций, информационной системы или энергоресурсов;

ж) общие нарушения трудовых отношений, такие как бойкот, забастовка и локаут, преднамеренное замедление работы, захват заводов и помещений.

А также любые иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

10. Заключительные положения.

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

10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 дней извещать друг друга, путем направления сообщения по почте заказным письмом с почтовым уведомлением о вручении или вручения лично под расписку. Все риски, связанные с неполучением или получением иным лицом, почтовой и иной корреспонденции, несет Сторона, не уведомившая другую сторону об изменении платежных, почтовых и других реквизитов в установленном Договором порядке. Действия Стороны, совершенные по указанным в Договоре реквизитам, при отсутствии надлежащего уведомления другой стороны об их изменении, считаются как надлежаще исполненные.

В рамках настоящего Договора надлежащим уведомлением Сторон является направление почтовым отправлением заказного письма с уведомлением о вручении, либо вручение лично под расписку.

10.3. 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., паспортные данные, адрес места регистрации, дата рождения, почтовый адрес, номер телефона/факса, адрес электронной почты. 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.

10.4. При подписании Договора Участнику долевого строительства представлена полная и достоверная информация о Квартире и Доме по состоянию на момент подписания Договора. Участник долевого строительства с указанной информацией ознакомлен и согласен (с учетом положений пунктов 4.2.4. – 4.2.6. Договора).

10.5. Участник долевого строительства извещен и согласен, что в соответствии с жилищным законодательством до заключения договора управления Домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления или определения (выбора) управляющей организации и/или до изменения способа управления Домом собственниками в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, управление 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 Дома. С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры обязательства по содержанию Квартиры и доли в общем имуществе дома возлагаются на Участника долевого строительства.

10.6. Участник долевого строительства даёт согласие на передачу муниципальному образованию, сетевой организации, либо стороне, осуществлявшей финансирование и (или) строительство объектов инженерно-технической инфраструктуры, сетей инженерно-технического обеспечения, кроме предусмотренных п. 6.2. настоящего Договора, необходимых для подключения (технологического присоединения) Дома.

10.7. Участник долевого строительства подтверждает, что:

До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;
- о способах обеспечения исполнения обязательств по Договору;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Дома;
- о возникновении имущественных прав на Квартиру в соответствии с настоящим Договором;
- о моменте возникновения права собственности Участника на Квартиру.

10.8. С момента заключения настоящего Договора (государственной регистрации Договора) и до подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры (прекращения обязательств Сторон по Договору) Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение предмета залога (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.

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

10.8.2. 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 Дома, 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 Дома, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии с п. 1 ст.13 Закона № 214-ФЗ.

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

10.9. В случае прекращения договора эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 214-ФЗ от 30.12.2004 г., в случае прекращения договора эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 настоящей статьи, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком в соответствии с частью 9 настоящей статьи сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором. Договор эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве. В случае непоступления заявления от залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет депонента в течение четырнадцати рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, указанных в части 9 настоящей статьи, денежные средства перечисляются на залоговый счет, указанный в договоре эскроу, либо в случае отсутствия указания в договоре участия в долевом строительстве на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены такого договора денежные средства не позднее трех рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, указанных в части 9 настоящей статьи, перечисляются на банковский счет депонента, указанный в договоре эскроу, если иное не предусмотрено частью 8.1 настоящей статьи.

Если при заключении договора участия в долевом строительстве, который прекращен по основаниям, предусмотренным частью 7 настоящей статьи, либо кредитного договора (договора займа), заключенного для расчетов по такому договору участия в долевом строительстве, использовались средства (часть средств) материнского (семейного) капитала, уполномоченный банк на основании заявления гражданина - участника долевого строительства направляет в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации и его территориальные органы предусмотренный частью 4 статьи 10.1 Федерального закона от 29.12.2006 г. №256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" запрос. Возврат средств (части средств) материнского (семейного) капитала, использованных на приобретение (строительство) жилого помещения по такому договору, осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей".

Орган регистрации прав не позднее пяти рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из сторон от исполнения договора

участия в долевом строительстве, заключенного с учетом особенностей, предусмотренных статьей 15.4 настоящего Федерального закона, размещает в единой информационной системе жилищного строительства сведения о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

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

В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", другая сторона договора участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

Уполномоченный банк, в котором открыт счет эскроу участника долевого строительства, информирует такого участника долевого строительства, являющегося владельцем счета эскроу, о наличии основания для одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора участия в долевом строительстве, предусмотренного пунктом 1 части 7 статьи 15.4 настоящего Федерального закона, не позднее десяти рабочих дней после дня наступления такого основания или получения уведомления от застройщика в случае, если кредитором застройщика является другое лицо, способом, предусмотренным договором счета эскроу.

10.10. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, а также путем направления письменных претензий в бумажном виде почтовым отправлением заказного письма с уведомлением о вручении, либо вручением нарочно по адресам, указанным в настоящем договоре. Претензионный порядок разрешения споров обязателен.

10.11. Все споры по настоящему Договору разрешаются в соответствии с подсудностью, определяемой в соответствии с гражданским процессуальным законодательством. Если согласие по спору не достигнуто в течение одного месяца с момента получения претензии, стороны вправе передать спор, в т.ч. в Нефтекамский городской суд Республики Башкортостан, если Участником долевого строительства не осуществлен выбор подсудности в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

10.12. Настоящий Договор составлен в четырех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 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.

Приложение № 1 – план Квартиры.

Приложение № 2 – технические характеристики

11. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО Специализированный застройщик «Строительная компания «Нефтекамскстройзаказчик»» Юридический адрес: 452680, Республика Башкортостан, г.Нефтекамск, ул.Высоковольтная, дом 3 ИНН 0264084469 КПП 027801001 ОГРН 1240200040046 Директор _____ А.С.Олешко МП	

Технические характеристики
жилого дома «Многоэтажная жилая застройка на пересечении ул. Карцева и ул. Декабристов в микрорайоне № 25 г. Нефтекамск РБ. 1
Этап. Поз.1. Поз.2. Поз.2а» и квартиры № _____ в указанном доме
Описание и основные характеристики многоэтажного многоквартирного дома:

Классификация помещения	Вид отделки
Стены	
Во всех помещениях	Простая штукатурка. Допускается наличие царапин, раковин, задигов глубиной не более 3 мм (сплошной визуальный осмотр). Тени от бокового света допускаются (контроль не проводится). Отклонение по вертикали, по горизонтали - не более 3 мм на 1 м. Допускается внутриквартирный технологический шов (заделка шва, при необходимости, производится силами участника долевого строительства во время производства отделочных работ).
Полы	
Во всех помещениях	Без отделки (стяжки), по классу поверхности А7
Потолок	
Во всех помещениях	Без отделки, по классу поверхности А7
Откосы	
Во всех помещениях	Без отделки
Электротехнические, сантехнические, отопительные приборы, оборудование и изделия	
Розетки, выключатели, патроны под электрические лампочки в санузле, кухне, коридоре	Имеется
Счетчик электрический	Имеется
Счетчик расхода воды	Имеется
Плита электрическая	Нет, приобретаются Покупателем и подключаются по отдельному договору с обслуживающей организацией
Кухонная мойка, раковина, унитаз, ванна	Нет
Разводка труб водоснабжения и водоотведения от стояков внутри квартиры	Имеется
Система горячего, холодного водоснабжения	Имеется.
Отопительные приборы	Имеются. Устанавливаются в соответствии с проектом.
Слаботочные сети	Имеется (интернет, телевидение, домофон) без разводки по квартире
Система отопления	Имеется, от блочной газовой котельной
Заполнение проемов	
Окна	Из профиля ПВХ, в соответствии со стандартом организации, без подоконников.
Дверь входная	Имеется. Металлическая.
Двери межкомнатные, в санузлы	Нет

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 ознакомлен со следующим стандартом организации:

Участник долевого строительства подтверждает, что в соответствии с договором участия в долевом строительстве со Стандартом предприятия и выражает свое согласие на его применение.

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 производятся за счет Участника долевого строительства.

При этом в объекте долевого строительства могут быть выполнены дополнительные работы, направленные на улучшение качества/состояния объекта долевого строительства, не предусмотренные договором (например, установка дополнительного оборудования, конструкций, узлов, устройство стяжки, если они изначально не предусматривались настоящим договором, и т.д.).

Застройщик	Участник долевого строительства
Директор _____ / _____ / МП	_____ / ____ /