

(Проект Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

ДОГОВОР № Г12/2-___

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Нефтекамск

«___» _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Руслан+», ИНН 0264016451, ОГРН 1020201881523, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 02 № 003712082, дата внесения записи 01 ноября 2002г., зарегистрировано Инспекцией МНС России по г. Нефтекамску Республики Башкортостан, КПП 026401001, находящееся по адресу: Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Ленина, д. 21 «В», в лице _____, **именуемое в дальнейшем «Застройщик»**, с одной стороны, и

гр.

_____, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

1.1.1. **Дом** – «Реконструкция спортивно-оздоровительного комплекса под многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Городская, 12, строение 4», строительство которого ведет Застройщик, расположен на земельном участке с кадастровым № **02:66:010612:5658**, общей площадью **2 866 кв.м.**, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи №б/н от 20.04.2023 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 25.04.2023 года сделана запись регистрации №02:66:010612:5658-02/135/2023-6.

1.1.2. **Квартира** – часть Дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме и имеет следующие характеристики:

№ квартир ы (строит.)	Кол-во комнат	Общая проектная (приведенная) площадь Кв. м.	Жилая проектная площадь Кв. м.	Эта ж	Дом
					Реконструкция спортивно-оздоровительного комплекса под многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Городская, 12, строение 4
Назначение			многоквартирный жилой дом		
Количество этажей			10		
Общая площадь многоквартирного дома, кв.м.			Общая площадь здания – 5 383 кв.м. Общая площадь квартир - 3 893,3 кв.м.		
Материал наружных стен и каркаса объекта			Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)		

Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергоэффективности дома	В (Высокий)
Сейсмостойкость	6
Подъезд/секция (при наличии)	
Общая (проектная) приведенная площадь квартиры, кв.м.	
Общая площадь квартиры, кв.м. без учета лоджий и балконов	
Количество жилых комнат	
Общая площадь комнат в квартире (проектная), кв.м.	
Количество помещений вспомогательного использования	
Общая площадь помещений вспомогательного использования в квартире (проектная), кв.м.	
Количество лоджий, веранд, балконов, террас	
Общая площадь (проектная) лоджий /балконов/ террас/веранд (без применения понижающего коэф-та)	

и которая по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче **в собственность** Участнику долевого строительства.

Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 коп.

Проектная площадь подлежит уточнению после изготовления предприятием по технической инвентаризации, учету и оценке объектов недвижимости кадастрового паспорта на Дом.

1.1.3. **Застройщик** юридическое лицо **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Руслан+»**, осуществляющее строительство Дома по указанному выше адресу на основании Разрешения на строительство «Реконструкция спортивно-оздоровительного комплекса под многоквартирный дом по адресу: Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Городская, 12, строение 4» № 02-66-42-2023 от 20.06.2023 года, выданное Администрацией городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан. (далее - "Застройщик").

1.1.4. **«Участник долевого строительства»** - физическое лицо, осуществляющее по настоящему договору доленое финансирование в строительстве Квартиры за счет собственных и кредитных средств (далее - «Участник долевого строительства»).

1.1.5. **Заемщик/Созаемщики** – физическое лицо, заключившее с Банком Кредитный договор.

1.1.6 **Кредитор, Банк/Залогодержатель - Банк ВТБ (публичное акционерное общество)**, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000), местонахождение: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139, осуществляет выдачу кредита на приобретение Участником долевого строительства Квартиры.

2. Правовые основания к заключению Договора.

2.1. При заключении договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Законом РФ от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, 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. Застройщик гарантирует, что:

- проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и размещена на сайте www.dol.minstroyrf.ru, наш.дом.рф в установленном порядке.
- Квартира, указанная в пункте 1.1.2 не является предметом договора участия в долевом строительстве с третьими лицами.

3. Предмет Договора

3.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие Участника долевого строительства в финансировании строительства Дома в объеме, установленном в договоре, и принятие по окончании строительства в собственность определенной в договоре доли (части) построенного Дома - Квартиры, а другая сторона – Застройщик - обязуется в предусмотренный договором срок с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий объект долевого строительства – Квартиру в этом Доме - Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства производит финансирование строительства Квартиры.

3.2. Участник долевого строительства направляет на строительство Дома в порядке долевого участия собственные и кредитные денежные средства, предоставляемые согласно Кредитному договору № ____ от «___» _____ 202_ г. (именуемый в дальнейшем Кредитный договор), заключенному в городе Нефтекамске Республики Башкортостан между _____, именуемым в дальнейшем по настоящему договору Заемщик, и Кредитором, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Дома и выполнение с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для его сдачи в установленном законодательством порядке государственной комиссии, ввод в эксплуатацию не позднее 03.03.2026 года и передачу Участнику долевого строительства готового объекта долевого строительства – Квартиры, не позднее 03 июня 2026 г.

3.3. Участник долевого строительства производит по настоящему Договору финансирование строительства _____ Квартиры _____ в _____ общей _____ сумме _____ (_____) рублей, исходя из стоимости одного квадратного метра в размере _____ (_____) рублей 00 коп. Цена договора подлежит уточнению после получения технического паспорта на Дом, в котором расположен Объект. Все денежные суммы, указанные в настоящем Договоре, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации (БТИ). Если по результатам обмера территориальным органом по проведению технической инвентаризации, площадь Объекта долевого строительства окажется больше площади, указанной в п. 1.1.2. настоящего договора, Участник долевого строительства обязан осуществить доплату за счет собственных средств за увеличение площади в размере, определяемом стоимостью квадратного метра Объекта на дату подписания акта приема-передачи в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика. Передача квартиры по акту приема-передачи осуществляется по фактической площади квартиры.

3.5. Участник долевого строительства констатирует, что не будет иметь финансовых претензий к Застройщику в случае незначительного (не более 5 % включительно) расхождения проектной общей площади с данными БТИ.

3.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, раздел, выдел, последующий залог, замену указанного земельного, а также на строительство других многоэтажных жилых домов на указанном земельном участке.

3.7. Участник долевого строительства предоставляет право Застройщику на обработку, в т.ч. автоматизированную, своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152 – ФЗ «О персональных данных» (под обработкой персональных данных в названном Законе понимаются действия (операции) с персональными данными физических лиц, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование и уничтожение). Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях заключения настоящего договора исполнения договорных обязательств, а также разработки Застройщиком новых продуктов и услуг и информирования об этих продуктах и услугах. Застройщик может проверить достоверность предоставленных мною персональных данных, в том числе с использованием услуг других операторов, а также использовать информацию о неисполнении и/или ненадлежащем исполнении договорных обязательств при рассмотрении вопросов о предоставлении услуг и заключении новых договоров.

Согласие представляется с момента подписания настоящего документа и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. По истечении указанного срока действие согласия считается продленным на каждые следующие пять лет при отсутствии сведений о его отзыве. Настоящее согласие может быть отозвано Участником долевого строительства при предоставлении Застройщику заявления в простой письменной форме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.8. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

4. Кредитный источник долевого участия (финансирования) строительства Квартиры

4.1. Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере _____ (_____) **рублей** любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации на счет эскроу после регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ (_____) **рублей** РФ и кредитных средств в размере _____ (_____) **рублей** РФ, предоставляемых Кредитором, согласно Кредитному договору.

4.2. В соответствии со ст. 77.2 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 Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объекта долевого строительства.

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 Банка 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 нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/ переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

5. Порядок расчетов между Сторонами

5.1 Цена настоящего договора рассчитана на основании проектных данных Объекта, и на момент подписания настоящего договора составляет _____ (_____) рублей (____, __ кв.м. * _____ руб.).

Цена настоящего договора включает в себя стоимость строительства Объекта, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной документацией, а также оплату услуг Застройщика. В стоимость Объекта не входит чистовая отделка стен, полов, потолков, комплектация электрическим и сантехническим оборудованием, установка межкомнатных дверей.

5.2. Участник долевого строительства производит оплату в размере _____ (_____) рублей с использованием специального счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» в лице Нефтекамского отделения на правах управления Башкирского отделения №8598 ПАО Сбербанк России (юридический адрес:117817, г.Москва, ул.Вавилова, д.19, ИНН 7707083893; почтовый адрес:452689, РБ г. Нефтекамск ул.Социалистическая д.85Б тел.5-20-16).

Депонент: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Руслан+», ИНН 0264016451, ОГРН 1020201881523, КПП 026401001, находящееся по адресу: Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Ленина, д. 21 «В»).

Депонированная сумма: _____ (_____) рублей.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в течение 14 дней с момента регистрации настоящего договора.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего Договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Участник долевого строительства оплачивает:

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере _____ (_____) рублей, с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный», (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке в счет оплаты Цены Договора в размере _____ (_____) рублей осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и ипотеки на права требования в пользу Банка ВТБ (ПАО).

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

2) акт приема-передачи Объекта недвижимости в соответствии с Договором участия в долевом строительстве или односторонний Акт о передаче Объекта недвижимости с предоставлением Письма Застройщика, адресованного Эскроу-агенту, свидетельствующее о том, что на дату предоставления документов-оснований:

- отсутствует требование Участника долевого строительства (Депонента) к Застройщику о составлении Акта о несоответствии объекта долевого строительства требованиям Закона;
- отсутствует информация об одностороннем отказе Участника долевого строительства (Депонента) от исполнения Договора участия в долевом строительстве;

Средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика (Бенефициара): (р/сч 40702810206000007693 в Отделении №8598 ПАО «Сбербанк России», к/сч 30101810300000000601, БИК 048073601).

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;
- расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств.

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.

5.3. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации (БТИ).

5.4. Участник долевого строительства констатирует, что не будет иметь финансовых претензий к Застройщику в случае незначительного (не более 5 % включительно) расхождения проектной общей площади с данными БТИ.

5.5. Если по результатам обмера, площадь Объекта долевого строительства окажется больше площади, указанной в п. 1.1.2. договора, Участник долевого строительства обязан до подписания акта приема-передачи внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом стоимостью квадратного метра Объекта на дату подписания акта приема-передачи. Стоимость квадратного метра Объекта определяется Застройщиком согласно внутреннему приказу.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Обеспечить строительство Дома, ввод в эксплуатацию не позднее 03.03.2026 года и передачу Участнику долевого строительства готового объекта долевого строительства – Квартиры, не позднее 3-х месяцев с момента сдачи дома.

6.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению - на строительство Дома.

6.1.3. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, при условии своевременного и полного выполнения Участником долевого строительства всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником долевого строительства Цены Договора, а также оплату пеней, штрафов (при наличии основания для их начисления).

Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, соответствия ее требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям, является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

Качество Квартиры признается соответствующим условиям настоящего Договора в случае, если в Квартире присутствуют и установлены элементы отделки и оборудования, указанные в Приложении № 1 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.

Изменение общей проектной площади Квартиры, наличие устранимых недостатков (дефектов) элементов отделки, отсутствие электроэнергии, газа, воды, телефонизации, регулярного вывоза твердых бытовых отходов не являются обстоятельствами несоответствия качества Квартиры условиям настоящего Договора и не могут являться основанием для отказа от подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи.

6.1.4. Уведомить Участника долевого строительства за месяц до срока передачи Квартиры, указанной в п.6.1.5. настоящего договора, о получении разрешения на ввод в эксплуатацию дома

и о готовности квартиры к передаче в порядке установленном действующим законодательством.

6.1.5. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию, но не позднее установленного п.3.2. настоящего Договора срока, передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи.

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

При передаче объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков и срок их устранения Застройщиком. В течение 3 рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру с составлением Акта приема-передачи.

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

6.1.7. После подписания акта приема-передачи квартиры в пользование Участника долевого строительства последний самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией квартиры и доли в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

6.1.8. Не позднее 10 рабочих дней после получения в установленном порядке надлежаще оформленного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Застройщик передает его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Регистрация права собственности на Квартиру с обременением – ипотека в пользу Банка (Залогодержателя) производится за счет Участника долевого строительства.

Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации этого права.

6.1.9. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по акту Участнику долевого строительства.

6.1.10. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

6.1.11. Сообщать Участнику долевого строительства по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома.

6.1.12. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

6.1.13. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок указанный в пункте 6.1.1 настоящего Договора, 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 увеличения срока, установленного в пункте 6.1.1 настоящего Договора.

6.1.15. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в пункте 6.1.1 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Банка сообщение в письменной форме.

6.1.16. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты), в соответствии с п. 7.9. настоящего договора.

6.1.17. 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.

6.2. Застройщик имеет право:

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

6.2.2. Совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участник долевого строительства и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

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

6.2.4. Досрочно исполнить свои обязательства по настоящему договору.

6.2.5. Застройщик оставляет за собой право на внесение изменений в проектную документацию, которое может повлечь изменения характеристик Объекта (площадь, объем, планировку). Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об изменении характеристик Объекта путем направления письменного уведомления. Изменение характеристик Объекта производится по Дополнительному соглашению сторон, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

6.3. Участник долевого строительства обязуется:

6.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Квартиры в размерах и порядке, установленных настоящим Договором.

6.3.2. Не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и/или секции Многоквартирного дома и о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства, приступить к приемке Объекта долевого строительства, и завершить его приемку в течение 5 (пяти) календарных дней с момента начала приемки с подписанием соответствующего передаточного акта.

Применительно к условиям данного пункта настоящего договора, днем получения Уведомления является день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо

его законному представителю. Днем получения уведомления так же является десятый по счету день со дня отправки уведомления заказным письмом.

Отказ Участника (Участников) долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта со ссылкой на необоснованные претензии, при условии наличия у Застройщика разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного жилого дома и получения Участником (Участниками) долевого строительства уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, признается Сторонами как уклонение Участника (Участников) долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

6.3.3. В случае несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п.7.1. настоящего Договора, Стороны руководствуются п.2. ст.7 Закона 214-ФЗ. После исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.2. ст.7 Закона 214-ФЗ, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту в течение 3 (трех) рабочих дней.

К существенным недостаткам (недостатки, которые делают Объект долевого строительства непригодной для использования) не относятся:

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

- недостатки, устранение которых возможно без больших финансовых затрат и/или значительного времени на устранение. При этом, под большими финансовыми затратами понимаются затраты, превышающие 20% от стоимости Объекта долевого строительства, а под значительным временем – минимально необходимое время на устранение недостатков, превышающие 35 (тридцать пять) дней;

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

Стороны договорились, что в связи с тем, что такие недостатки не являются существенными, не делают Объект долевого строительства непригодной к использованию, и являются устранимыми без больших затрат и времени, они не могут учитываться при оценке соответствия Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и не могут являться основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания передаточного акта.

Замечания, предъявленные по истечении сроков установленные настоящим пунктом Договора, а также замечания, не отраженные в ранее составленные совместно Сторонами актах, не являются основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи.

Под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Объекта долевого строительства понимаются только непригодность Объекта долевого строительства в целом либо каких-либо комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Объекта аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации № 47 от 28.01.2006 г. и иными законодательными актами.

Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Многоэтажного жилого дома следующие, не согласованные с Участником (Участниками) долевого строительства изменения в Многоэтажном жилом доме и, соответственно, в проектной документации:

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров либо, наоборот, их ликвидация;

- создание/ликвидация вентиляционных каналов и шахт, которые будут уменьшать/увеличивать общую площадь Объекта долевого строительства при условии, что изменение общей площади Объекта долевого строительства не превысит пределы, установленные в Договоре;
- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей);
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц в Многоквартирном доме;
- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Многоквартирного дома, элементов фасадной отделки декора, при условии, что они не затеняют Объект долевого строительства;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- иные изменения, не влекущие нарушений требований по качеству Объекта долевого строительства.

6.3.4. Совершить все необходимые действия для регистрации настоящего Договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона.

6.3.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиру и государственной регистрации ипотеки в силу закона составить надлежащим образом оформленную закладную в пользу первоначального Залогодержателя и передать её в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав для выдачи первоначальному залогодержателю, которым согласно Кредитному договору является Банк.

6.3.6. Предоставить Банку зарегистрированный в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящий договор в количестве одного подлинного экземпляра.

6.3.7. До получения жилой площади по акту приема-передачи не вносить какие-либо изменения и усовершенствования в проектную планировку квартир, лестничных клеток, общих коридоров (в части изменения разводки отопления, водо- и электроразводок, квартирную разводку канализации, перепланировку помещений, установку электропотребителей, общей мощностью превышающей проектную). Переустройство и перепланировка жилого помещения, влекущие его конструктивное изменение и влияющее на изменение его стоимости в случае реализации, после получения по акту приема-передачи производится только с письменного согласования с Банком в соответствии с порядком, определенным действующим законодательством, при этом все расходы, связанные с согласованием и изменением проектной документации, в сумму настоящего договора не входят и Участник долевого строительства несет их самостоятельно. При нарушении требований данного пункта Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим жилищным законодательством.

Участник долевого строительства обязан за свой счет в 10-ти дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 5% от цены Договора.

6.3.8. Участник долевого строительства обязан уведомить Банк 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 соответствующего письма с уведомлением о вручении.

6.3.9. В случае изменений места фактического жительства, регистрации либо контактных телефонов и адресов, Участник долевого строительства обязуется в пятидневный срок сообщать об этом Застройщику в письменном виде, с указанием новых.

6.3.10. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет получение технического формуляра на квартиру, иных документов от третьих лиц, необходимых для осуществления действий по государственной регистрации права собственности на Квартиру.

6.3.11. После подписания Акта приема-передачи квартиры Участник долевого строительства обязуется в десятидневный срок осуществить все необходимые действия, связанные с открытием лицевого счета в управляющей организации, заключению договоров со снабжающими организациями.

6.3.12. В случае нарушения сроков приемки готового объекта долевого строительства согласно п.6.3.2 настоящего договора либо немотивированного уклонения от данных действий, объект долевого строительства считается переданным, при этом бремя содержания, оплата коммунальных платежей, риски случайной гибели и порчи квартиры, в том числе возможного нанесения ущерба третьим лицам, а также общего имущества в Доме считаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента, когда эта передача должна была состояться.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.3.13. Участник долевого строительства несет в полном объеме все расходы по уплате услуг территориального органа по проведению технической инвентаризации в доле общей жилой площади, получаемой в рамках настоящего договора.

6.3.14. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, раздел, выдел, замену указанного земельного участка, являющегося предметом ипотеки.

6.3.15. В связи с проектировочными особенностями Многоэтажного жилого дома, Участник (Участники) долевого строительства не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Жилого дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.4. Участник долевого строительства вправе:

6.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

6.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему Договору.

6.4.3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в разумный срок, в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, перечисленных Застройщику, в соответствии с настоящим Договором.

6.4.4. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам без согласия Застройщика в случае полной оплаты цены договора Участником долевого строительства.

6.5. Способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств

В исполнение обязательств застройщика по передаче Объекта «Реконструкция спортивно-оздоровительного комплекса под многоквартирный дом по адресу: Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Городская, 12, строение 4» применяются заключение счета эскроу с уполномоченным банком.

7. Гарантия качества Квартиры

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Участнику долевого строительства Застройщиком по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям обязательным к применению технических регламентов, Стандартам организации, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Застройщик оставляет за собой право внести в Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации.

7.3. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его требованиям, указанным в п. 7.1. настоящего Договора, является Разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, выданное в установленном порядке.

7.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (устранение конструктивных недостатков), устанавливается 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на отделочные работы и материалы отделки входящих в обязательство Застройщика по настоящему Договору, включая, но не ограничиваясь, на штукатурку стен и стяжку полов (при наличии) по Объекту долевого строительства, гарантийный срок оконных блоков, их частей и элементов (при условии выполнения собственником плановых работ по техническому обслуживанию окон), гарантийный срок конструкций остекления лоджии и (или) витражей, их частей и элементов, составляет 2 (два) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на оборудование, не являющееся технологическим и инженерным, соответствует гарантийным срокам заводов-изготовителей.

7.5. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

-проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада Многоквартирного дома;

-проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;

-внесения изменений и усовершенствования в планировку Объекта долевого строительства, не предусмотренную проектной документацией, лестничных клеток, общих коридоров, в том числе в части изменения разводки всех инженерных коммуникаций (отопления, водо- и электроразводок, квартирную разводку канализации), возведения внутренних перегородок, установку электропотребителей, общей мощностью превышающей проектную; -ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;

предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в передаточном акте Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

7.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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 обязательных к применению 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.

Помимо прочего, Застройщик не несет ответственность за недостатки инженерного оборудования, если Участник долевого строительства или иное лицо, являющееся собственником и (или) иным правообладателем Объекта долевого строительства, в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, производил перепланировку либо переустройство Объекта долевого строительства без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями в установленном порядке, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектной документацией, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощитка без согласования с уполномоченными организациями.

7.7. Застройщик вправе при невыполнении Участником п. 6.3.15. настоящего Договора не исполнять гарантийные обязательства, в порядке, предусмотренном п.7 ст.7 ФЗ 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 РФ».

7.8. Гарантийные обязательства Застройщика не распространяются/прекращаются:

- в случае проведения Участником (Участниками) долевого строительства работ по изменению фасада Многоэтажного жилого дома;
- на элементы отделки, конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование, возникшие в результате перепланировки или переустройства жилого помещения, выполненные Участником своими силами или с привлечением третьих лиц, в том числе управляющей компании;
- в случае ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;
- на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций, срок которого составляет 3 года. Усадочные трещины могут появиться, в том числе, в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов: газоблок - монолитный железобетон, газоблок - кирпич, газоблок — ГКЛ, кирпич/монолитный железобетон - ГКЛ и т.д.;
- на выполненные работы по отделке Объекта долевого строительства (при наличии), в том числе, получистовой (штукатурка, стяжка) при нарушении Участником (Участниками) требований эксплуатации Объекта долевого строительства в части температурно-влажностного режима;
- в случае выполнения Участником (Участниками) работ связанных с устройством проемов (пробивка новых, расширение существующих) во внутренних стенах и перегородках, сносом перегородок, стен, возведением новых стен, перегородок. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все конструктивные элементы (стены, перегородки) снимаются с гарантии, возникшие дефекты (трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;
- в случае выполнения Участником (Участниками) устройства/переустройства инженерно-технического оборудования, осуществления штробления стен и перегородок, устройства

технических проемов. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все инженерно-техническое оборудование, конструктивные элементы (стены, перегородки), снимаются с гарантии, возникшие дефекты (неисправность оборудования, трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;

- при выполнении Участником (Участниками) отдельных работ по устройству технологических отверстий, ниш, штроб, сверлению без учета расположения скрытой проводки снимаются с гарантии части поврежденных конструктивных элементов и поврежденных инженерных систем;

- в случае, включения Участником (Участниками) в период гарантийного срока лоджий и балконов в тепловой контур (снос стены между помещением и лоджией/балконом, расширение проемов и т.д.). При выполнении данных видов работ гарантия снимается со всех конструктивных элементов, элементов отделки квартиры и инженерно-технического оборудования;

- при установке/ реконструкции Участником (Участниками) вентиляционных шахт/ устройств;

- предъявления претензий Участником (Участниками) долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в передаточном акте Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия);

- Гарантия также не распространяется на несущие и ограждающие конструкции Дома, инженерные системы Дома и Квартиры, элементы штукатурки, стяжку (при наличии), 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.

- в иных случаях, установленных Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства и законодательством Российской Федерации.

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.

7.9. 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 и которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, 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 60 (шестидесяти) дней. В случае отсутствия согласия сторон относительно сроков на устранение недостатков, такой срок считается равным 60 (шестидесяти) 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.

При непредоставлении участником долевого строительства застройщику его работникам, подрядчикам) доступа на объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра участник долевого строительства не вправе обращаться в судебном порядке с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение 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.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

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

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, сдачи Дома государственной комиссии и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

Прекращение настоящего договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п. 7.2, 7.3. настоящего договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

8.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему договору, Застройщик вправе требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в соответствии действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае, если Участником долевого строительства:

- при единовременном взносе всей суммы - допущена просрочка внесения платежа в течение более чем на три месяца;

- при периодических платежах - систематически нарушаются сроки внесения платежей, то есть допущено нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более трех месяцев.

8.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством. При намерении, основанном на требованиях закона, отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке Участник долевого строительства обязан не менее чем за 7 дней уведомить об этом Застройщика и Банк.

8.5. Возврат денежных средств вследствие расторжения настоящего Договора согласно п.8.4 Договора осуществляется в порядке и сроки, установленные законодательством Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов иных объектов недвижимости» с учетом положений Договора.

В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства № _____ открытого в Банке ВТБ (ПАО). При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

8.6. Расторжение настоящего Договора по указанным выше основаниям не влечет за собой прекращение договоров на долевое участие в строительстве Дома с иными Участника долевого строительствами.

8.7. В случае, если Дом и/или Квартира построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

8.8. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.9. 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.

9. Ответственность Сторон

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

9.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

При этом из сумм платежей, осуществляемых Участником долевого строительства, Застройщик вправе, в первую очередь, начислять и удерживать (во внесудебном порядке) сумму неустойки, подлежащую уплате, а остальная часть засчитывается в оплату суммы долевого участия

9.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи готового объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы внесенных Участником долевого строительства денежных средств за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

9.4. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом [пунктом 1 статьи 23](#) Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный [пунктом 1 статьи 23](#) Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

9.5. Любые суммы, подлежащие удержанию с Участника долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора, не распространяются на сумму кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком по Кредитному договору, и не могут быть удержаны из указанной суммы.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

10.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ,

распоряжений и актов государственных органов, иные события, 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.

11. Заключительные положения

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 рабочих дней.

11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Любые изменения/дополнения в настоящий договор вносятся только при наличии письменного согласия Банка.

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

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

11.6. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны передают спор в Нефтекамский городской суд Республики Башкортостан или мировому судье судебного участка №7 по г. Нефтекамску РБ в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.7. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

11.8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

11.9. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, два экземпляра для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложения:

1. Проектное техническое описание Дома и Объекта долевого строительства.
2. План квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома.

Застройщик: ООО СЗ «Руслан+» ИНН 0264016451, ОГРН 1020201881523, КПП 026401001 452683, Республика Башкортостан, город Нефтекамск, улица Ленина, дом 21В 40702810206000007693 в Отделении №8598 ПАО «Сбербанк России», к/сч 30101810300000000601, БИК 048073601

Участник долевого строительства:

Приложение №1
к Договору участия в долевом строительстве
№ Г12/2-___от __. __.202__ г.

ПРОЕКТНОЕ ОПИСАНИЕ

Дома и Объекта долевого строительства

- материал стен - керамический кирпич;
- межкомнатные перегородки – кирпич;
- кровля – плоская, мансарда плоская;
- лифт - пассажирский;
- мусоропровод - нет
- двери в санузлы – нет;
- дверь на кухню - нет;
- окна - пластиковые;
- лоджия – металлическое ограждение + витраж;
- входные двери –металлическая, производство Россия;
- стояки холодной воды - есть;
- внутренняя квартирная разводка водоснабжения – нет;
- внутренняя квартирная разводка водоотведения – нет;
- счетчик расхода воды – есть;
- счетчик расхода электроэнергии – есть;
- электроснабжение - есть;
- теплоснабжение – индивидуальное газовое отопление;
- газоснабжение - есть;
- газовый котел – есть;
- высота помещений от стяжки пола до потолка не более 2, 50 м;
- газовые плиты - нет;
- межкомнатные двери - нет;
- сантехнические приборы - нет;

Жилые комнаты:

Стены - без отделки, полы - без отделки, потолок - без отделки;

Прихожая, коридор, кухня, ванная комната, санузел:

Стены - без отделки, полы - без отделки, потолок - без отделки;

Отделка межкомнатных дверных проемов, установка смесителей, ванной, унитаза, и умывальников, подоконников, межкомнатных дверей и электро (газовой) плиты не входит в состав отделки Объекта.

1. Участник долевого строительства настоящим уведомлен и подписывая настоящий договор с приложениями к нему ознакомлен и согласен с тем, что при отделке стен во всех без исключения помещениях квартиры допускается наличие царапин, раковин, задиров глубиной до 3 мм (сплошной визуальный осмотр). Тени от бокового света допускаются (контроль не проводится). Отклонение по вертикали, по горизонтали - до 3 мм на 1 м.

2. Участник долевого строительства настоящим уведомлен и подписывая настоящий договор с приложениями к нему ознакомлен и согласен с тем, что :

- допускается отклонение оконных конструкций от вертикали и от горизонтали при наложении правила или 2-метровой рейки - 15 мм;

- допускается отклонение от прямолинейности ПВХ-профиля (оконных блоков) витражей (лоджии), с учетом температурных линейных расширений при наложении 1-метровой рейки - не более 10мм.

3. 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. В любом случае участник долевого строительства обязуется провести работы по отделке квартиры, включая устройство стяжки полов во всех без исключения помещениях квартиры, а также гидроизоляцию пола в санузлах своими силами и за свой счет, не нарушая технические решения предусмотренные проектной документацией.

4. Застройщик, при производстве работ, имеет право применять аналогичные строительные материалы и оборудование с равнозначными техническими характеристиками в соответствии с требованиями проектной документации.

Застройщик: ООО СЗ «Руслан+» ИНН 0264016451, ОГРН 1020201881523, КПП 026401001
452683, Республика Башкортостан, город Нефтекамск, улица Ленина, дом 21В
40702810206000007693 в Отделении №8598 ПАО «Сбербанк России»,
к/сч 30101810300000000601, БИК 048073601

Участник долевого строительства:

Приложение №2
к Договору участия в долевом строительстве
№ Г12/2-___ от ___. __. 202__ г.

ПЛАН КВАРТИРЫ № ___,

«Реконструкция спортивно-оздоровительного комплекса под многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Городская, 12, строение 4»

Застройщик: ООО СЗ «Руслан+» ИНН 0264016451, ОГРН 1020201881523, КПП 026401001
452683, Республика Башкортостан, город Нефтекамск, улица Ленина, дом 21В
40702810206000007693 в Отделении №8598 ПАО «Сбербанк России»,
к/сч 30101810300000000601, БИК 048073601

Участник долевого строительства:
