

**Договор № \_\_/ДДУ-2024**  
**участия в долевом строительстве**

п.г.т. Белый Яр, Сургутский район

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2024г.

**Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЮГАНСКСТРОЙСЕРВИС»** (сокращенное наименование ООО СЗ «ЮСС»), именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице Директора Мынзат Антона Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г.р.,  
**ИНН** \_\_\_\_\_ паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_ г.,  
\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, адрес  
регистрации: \_\_\_\_\_,

**именуем** в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «договор») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство объекта: «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами. Район “Техснаб” п.г.т. Белый Яр Сургутского района. 1 этап строительства. Многоквартирный жилой дом № 1 со встроенными помещениями общественного назначения. Секция В и Г”, расположенного по адресу: Тюменская обл., ХМАО-Югра, Сургутский район, городское поселение Белый Яр, поселок городского типа Белый Яр, район “Техснаб”. (далее по тексту «Объект» или «Жилой дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства следующий объект долевого строительства - квартиру (далее по тексту – Квартира) № \_\_ (\_\_\_\_\_), на \_\_ этаже, в секции \_\_, общей приведенной площадью, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется своевременно уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. Общая приведенная площадь Квартиры составляет \_\_\_\_\_ кв.м. и состоит из суммы общей площади квартиры \_\_\_\_\_ кв.м. и площади балкона/лоджии \_\_\_\_\_ кв.м. с понижающим коэффициентом. Общая площадь Квартиры, подлежит после ввода Жилого дома в эксплуатацию, при постановке Квартиры на кадастровый учет, внесению в Единый государственный реестр недвижимости (фактическая площадь) не включает площадь балконов, лоджий, веранд, террас.

1.3. Общая площадь Квартиры, указанная в Проектной декларации и п. 1.2 Договора, может незначительно отличаться от окончательной площади Квартиры. В случае изменения фактической площади Квартиры менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит. В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства изменится более чем на 5%, то по заявлению соответствующей Стороны, цена Договора подлежит перерасчету. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%. При определении размера доплаты или возврата средств Стороны будут исходить из расчета цены одного кв.м., указанного в п. 2.2. настоящего договора.

1.4. Исполнение Участником долевого строительства обязательств по оплате долевого взноса в размере, указанном в п.п.2.2.1. Договора, является основанием для возникновения с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства Квартиру.

1.5. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством порядке.

1.6. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одной квартиры в нем, (за исключением встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, в том числе расположенных на первом этаже, а также в подвальных и цокольных этажах Дома), и земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора и государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Если в результате уступки имущественных прав (требований) или обращения взыскания на заложенные имущественные права (требования) новых участников станет несколько, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий:

- один из Участников не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения. Участники исполняют права и обязанности по Договору путем выражения своей общей воли, в том числе подписанием всех документов, связанных с исполнением Договора, всеми Участниками;
- Участники несут солидарную ответственность за исполнение Договора;
- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными сособственниками.

1.8. Квартира передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих видов отделочных работ:

Вариант 1: штукатурка стен, обои; цементно-песчаная стяжка полов, линолеум или ламинат, межкомнатные двери, натяжной потолок; пластиковые окна с двухкамерным стеклопакетом, с установкой подоконников и откосов; установка стальной входной двери; установка радиаторов отопления; разводка электропроводки по помещениям объекта долевого строительства с установкой розеток и выключателей; в объект долевого строительства заведены точки подключения к инженерным сетям холодного, горячего водоснабжения, канализации, с разводкой по помещениям объекта долевого строительства, с установкой смесителей, санфаянса (ванны, раковины, мойки, унитаза), с установкой в соответствии с проектными решениями приборов учета (счетчиков) горячей и холодной воды, электрической энергии, отопления.

Вариант 2: штукатурка стен; цементно-песчаная стяжка полов; пластиковые окна с двухкамерным стеклопакетом, без установки подоконников и откосов; установка стальной входной двери; установка радиаторов отопления; без разводки электропроводки по помещениям объекта долевого строительства без установки розеток и выключателей; в объект долевого строительства заведены точки подключения к инженерным сетям холодного, горячего водоснабжения, канализации, без разводки по помещениям объекта долевого строительства, без установки смесителей, санфаянса (ванны, раковины, мойки, унитаза), с установкой в соответствии с проектными решениями приборов учета (счетчиков) горячей и холодной воды, электрической энергии, отопления.

#### **Назначение объекта – жилое помещение.**

Материал наружных стен и каркаса с сборным железобетонным каркасом и стенами из железобетонных стеновых панелей. Материал перекрытий: пустотные плиты перекрытия железобетонные. Класс энергоэффективности – «В». Класс сейсмостойкости – данный показатель в регионе строительства не предусматривается. Общая площадь квартир: 4037,66 м<sup>2</sup>. Количество этажей, в том числе подземных: 14. Планировка Квартиры, ее расположение на этаже приведены в приложении №1 к договору.

1.9 Строительство Жилого дома Застройщик осуществляет на основании Разрешения на строительство № 86-гу 86507101-38-2015 от 13.07.2015 г., на земельном участке по адресу: Тюменская обл., ХМАО-Югра, Сургутский район, городское поселение Белый Яр, поселок городского типа Белый Яр, район “Техснаб”, Кадастровый номер земельного участка 86:03:0051702:115, площадь 8 482 кв.м., право аренды Застройщика на земельный участок принадлежит Застройщику на основании Договора аренды земельного участка № 11444 от 04.10.2017, о чем в единый государственный реестр прав на

недвижимое имущество и сделок с ним 13 октября 2017 года сделана запись регистрации № 86:03:0051702:115-86/003/2017-2.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора (стоимость квартиры) составляет \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. НДС не облагается.

Стоимость 1 кв.м. площади квартиры на дату подписания Договора составляет \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек. НДС не облагается.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО СБЕРБАНК (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (сокращенное наименование ПАО СБЕРБАНК), ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, место нахождения и адрес: 1117312, г. Москва, ул. Вавилова, 19; номер телефона: 8-800-555-5550, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru.

**Депонент:** \_\_\_\_\_.

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Юганкстройсервис».

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

**Срок условного депонирования денежных средств:** до 31.03.2026 г.

**Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.**

**Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:** разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с законом №214-ФЗ или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с законом №214-ФЗ вышеуказанной информации.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированная сумма, перечисляется на счет Застройщика, открытый в:

Счет Застройщика (бенефициара), на который должна быть перечислена депонированная сумма:  
**ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Юганкстройсервис» Расчетный счет 40702810627000005306 в КИРОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8612 ПАО «Сбербанк» г. Киров, Корреспондентский счет 30101810500000000609 БИК 043304609**

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора.**

2.2.1. Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» ИНН \_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_), (далее именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек на срок \_\_\_\_\_ лет.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

2.2.2. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

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

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

2.2.3. 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.

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

Перечисление денежных средств на специальный счет эскроу в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка. **Счет эскроу № \_\_\_\_\_.**

**2.4.** Цена Договора после заключения подлежит изменению в следующих случаях и на следующих условиях:

1) Основанием для изменения цены Договора является просрочка Участником сроков оплаты, установленных настоящим договором. Неоплаченная часть стоимости Квартиры оплачивается Участником.

2) Основанием для изменения цены Договора является изменение цен, устанавливаемых или регулируемых уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления, влияющих на изменение стоимости строительства дома.

3) Основанием изменения цены Договора является расхождение между общей проектной площадью Квартиры и фактической расчетной площадью, по данным органа, осуществляющего кадастровые работы (обследование) жилого помещения на предмет соответствия проектной

документации.

4) Основанием для изменения цены договора являются изменения, внесенные в техническую документацию, касающиеся применения конструктивных решений, отделки фасадов и иные изменения в проектную и разрешительную документацию, приводящие к увеличению затрат Застройщика, связанных с исполнением настоящего договора. Застройщик уведомляет Участника об изменениях, внесенных в техническую документацию в порядке, предусмотренном ст. 19 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5) Основание для изменения цены договора является изменение общей приведенной площади Квартиры более чем на 5% (пять процентов).

В случае отклонения общей приведенной площади Квартиры до 5% (пяти процентов) включительно, в сторону увеличения, либо в сторону уменьшения, цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения общей приведенной площади квартиры или общей площади квартиры более чем на 5% (пять процентов) Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Общая приведенная площадь и общая площадь Квартиры устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Квартиры), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2.5. Уведомление об изменении цены направляется Участнику почтовым отправлением, по адресу, указанному в п. 9. настоящего Договора в течение 10 (десяти) дней с момента такого изменения. В случае, если Застройщик не получит письменного возражения относительно предложенных изменений, в срок предусмотренный в направленном предложении (а при отсутствии такого срока – в течение 30 (тридцати) дней), то с даты получения Участником указанного уведомления (или соответственно возврата Застройщику оператором почтовой связи уведомления) договор признается измененным в редакции Застройщика. При этом датой получения Участником уведомления будет являться соответствующая отметка в почтовом уведомлении о вручении или, соответственно, дата возврата Застройщику уведомления оператором почтовой связи.

2.6. Цена Договора после 100-процентной оплаты Участником стоимости объекта долевого строительства Квартиры изменению не подлежит, а также не подлежит изменению стоимость фактически оплаченных квадратных метров Квартиры, кроме случаев, предусмотренных п. 2.4. и п.2.8. настоящего Договора.

2.7. Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Обязанность Участника по уплате, обусловленной настоящим Договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Не допускается оплата Участником цены Договора в иной форме и третьими лицами без уведомления и согласия Застройщика и кроме как по реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

2.8. Указанные в п. 1.2. договора площади Квартиры являются проектными и подлежат уточнению на основании данных органа, осуществляющего кадастровые работы (обследование) жилого помещения на предмет соответствия проектной документации предоставленных Застройщику. При возникновении расхождений между общей проектной площадью Квартиры и фактической расчетной площадью Квартиры, по данным органа, осуществляющего кадастровые работы (обследование) жилого помещения на предмет соответствия проектной документации, цена Договора подлежит корректировке, и Стороны производят расчеты и перерасчеты в соответствии с окончательной площадью Квартиры по данным органа, осуществляющего кадастровые работы (обследование) жилого помещения на предмет соответствия проектной документации, в порядке, установленном пунктом 2.4. настоящего Договора.

Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми техническими регламентами отклонения фактического расположения стен и перегородок от осевых линий согласно проектной документации, фактическая общая площадь объекта долевого строительства может отличаться от общей площади, указанной в договоре. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет,

соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры в результате возникновения погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

Указанные расхождения не признаются сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Квартиры, иными недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Квартиры.

Если общая приведенная площадь Квартиры в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше проектной общей приведенной площади Квартиры более чем на 5% (пять процентов), то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Если общая приведенная площадь Квартиры в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше проектной общей приведенной площади более чем на 5% (пять процентов), то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 30 (тридцати) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

Проведение расчетов в соответствии с настоящим пунктом Договора не препятствуют подписанию передаточного акта Квартиры (Акта приема-передачи Квартиры).

В случае внесения изменений в проектную и/или разрешительную документацию, приводящих к удорожанию стоимости Квартиры, Участник обязуется компенсировать Застройщику сумму удорожания в полном объеме за счет собственных средств.

### **3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

**3.1. Планируемый срок окончания строительства: третий квартал 2025 года.**

**3.2. Планируемый срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – третий квартал 2025 года.**

**3.3. Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в срок не позднее 31.03.2026.**

3.4. Застройщик обязуется в течение четырнадцати дней с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Датой получения сообщения о завершении строительства является получение сообщения о завершении строительства Участником долевого строительства в отделении почтовой связи. В случае, если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления указанного сообщения в отделение почтовой связи.

3.5. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру до истечения срока окончания передачи.

3.6. Застройщик вправе досрочно передать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан досрочно принять Квартиру при условии полной оплаты цены договора. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение в порядке, предусмотренном п. 3.4 настоящего Договора.

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры (в т.ч. неявка Участника долевого строительства для приемки Квартиры, необоснованный отказ в подписании акта приема-передачи Квартиры, иное бездействие участника долевого строительства) в срок, установленный п. 3.3 и (или) 3.6. настоящего договора по причинам, не зависящим от Застройщика, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Квартиры переходит к Участнику долевого строительства со дня составления таких одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Кроме того, при неприятии Квартиры в установленный настоящим договором срок Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены настоящего договора за каждый день просрочки, по день фактического принятия квартиры.

3.8. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением (с учетом п. 1.2 настоящего Договора, т.е. не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ), не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их перечень в акте приема-передачи для устранения Застройщиком.

3.9. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства может быть изменен по взаимному соглашению сторон.

3.10. После получения акта приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Квартиру.

3.11. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора Застройщик не передает объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены настоящего договора в полном объеме. Такое отсутствие передачи объекта долевого строительства не является неисполнением обязательства по передаче объекта долевого строительства.

#### **4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

4.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства, расположенных в Жилом доме.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и ее частей, в частности оконных блоков и дверей, устанавливаемых в соответствии с п. 1.2 договора, если такие недостатки (дефекты) произошли вследствие нормального износа частей объекта долевого строительства, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В случае обнаружения недостатков в Квартире Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию документа о регистрации права собственности, копию договора, копию акта приема-передачи на Квартиру и документы, обосновывающие заявленные требования.

4.4. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 60 (шестьдесят) дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства в акте о выявленных недостатках.

#### **5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

5.1. Участник долевого строительства обязуется после завершения строительства Жилого дома выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес регистрации. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные

переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренной настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

5.3. Регистрация права собственности Участника долевого строительства на Квартиру осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

5.4. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по договору третьим лицам с письменного согласия Застройщика и только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору. В случае, если Участник долевого строительства уступил свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу в отсутствие письменного согласия Застройщика, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

5.5. Участник долевого строительства после ввода Жилого дома в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера, замена окон, производство остекления, не предусмотренного для данного Жилого дома, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки. В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1, кроме того, Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.

5.6. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего договора обязан представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

5.7. Стороны обязуются совершить все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

5.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что проектные характеристики многоквартирного дома могут быть изменены по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено. Участник долевого строительства согласен с тем, что права Застройщика на земельный участок под Объектом долевого строительства могут быть переданы в залог третьим лицам.

5.9. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.1. настоящего договора.

5.10. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, а также для целей предоставления информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О



персональных данных». Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.11. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему Договору, в т.ч. уведомления об устранении замечаний и о необходимости приёмки объекта долевого строительства могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 9 настоящего Договора.

При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике (Участниках) долевого строительства.

5.12. Участник долевого строительства, обязан приступить к приёмке объекта долевого строительства в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления о завершении строительства и/или в случае, если объект долевого строительства не принят, получения уведомления об устранении замечаний по качеству.

5.13. За несвоевременное совершение действий со стороны Участника долевого строительства по приёмке объекта долевого строительства, установленных пунктом 5.12 настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан уплатить неустойку в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от стоимости объекта долевого строительства, за каждый день просрочки, начиная со дня просрочки по день совершения действий по приёмке объекта долевого строительства. При этом днём совершения действий по приёмке объекта долевого строительства является дата прибытия Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

5.14. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

5.14.1. Приложение № 1: График платежей.

5.14.2. Приложение №2: Расположение и характеристика Квартиры на плане создаваемого объекта.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. За нарушение Участником долевого строительства срока уплаты цены договора, указанной в п. 2.1, договора, Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. Все споры по договору разрешаются в обязательном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии - 60 календарных дней со дня получения. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат рассмотрению судом в соответствии с действующим законодательством.

6.3. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 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», при условии, что в отношении настоящего договора зарегистрировано либо имеется какое-либо обременение (например, залог в пользу банка и т.п.), Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет обеспечить государственную регистрацию прекращения такого обременения до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора, и принять все меры, необходимые для прекращения такого обременения.

6.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства условий п. 6.3. настоящего Договора в части неисполнения обязанности по прекращению обременения в отношении настоящего

договора до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязуется уплатить последнему неустойку за нарушение данного обязательства в размере 1% от цены Договора за каждый день просрочки, начиная со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора по день фактического исполнения обязательства, а именно прекращения обременения в отношении настоящего договора.

6.5. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение данного договора, если докажет, что это было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами. К ним относятся чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера; военные действия и блокада; массовые беспорядки и групповые правонарушения; пожары и наводнения; сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся.

6.6. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

6.7. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

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

7.2. Договор действует до полного исполнения сторонами принятых обязательств.

7.3. Договор считается полностью исполненным:

- со стороны Застройщика – с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче.

- со стороны Участника долевого строительства – с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче.

## **8. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, в иных случаях, прямо установленных договором, и в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

8.2. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 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». В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по иным основаниям Застройщик вправе удержать из подлежащей возврату Участнику долевого строительства суммы компенсации расходов Застройщика, связанных с исполнением настоящего Договора. Стороны согласовали, что размер таких расходов Застройщика составляет 5% от цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

8.3. В случае расторжения настоящего Договора полученные в счет оплаты договора денежные средства, причитающиеся Участнику долевого строительства, подлежат возврату Уполномоченным банком (эскроу-агентом) со счета эскроу на счет Участника долевого строительства.

## **9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик**  
**ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ**  
**ЗАСТРОЙЩИК**  
**«Юганскстройсервис»**

Юридический адрес:  
610002, Россия, Кировская область, г.  
Киров, ул. Урицкого,  
д. 12, офис № 2.1  
ИНН 8617025271/ 434501001  
ОГРН 1078617000802  
Банковские реквизиты:  
Расчетный счет: 40702810627000005306  
КИРОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8612  
ПАО «Сбербанк» г. Киров  
Корреспондентский счет:  
30101810500000000609 БИК 043304609

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.  
М.П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

Сумма, руб.	Срок внесения денежных средств

**Итого:** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек

**Участник долевого строительства:**

/ \_\_\_\_\_ /

**Застройщик:**

**Директор  
Мынзат Антон Павлович**

/ \_\_\_\_\_ /

**Приложение №2**  
к договору № \_\_\_\_/ДДУ-2024 участия в  
долевом строительстве многоквартирного  
дома  
от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г

Расположение и основные характеристики квартиры № \_\_\_\_ (секция \_\_, этаж \_\_)  
на плане создаваемого объекта:

**Участник долевого строительства:**

/ \_\_\_\_\_ /

**Застройщик:**

**Директор  
Мынзат Антон Павлович**

/ \_\_\_\_\_ /