

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

г. Тюмень

« ____ » _____ 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Эффективные технологии. Специализированный застройщик» (сокращенное наименование – ООО «Эфтех»), в лице директора Чиянова Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон 214-ФЗ»), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. «**Застройщик**» — юридическое лицо, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. «**Участник долевого строительства**» — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. «**Объект**» — строящийся Застройщиком «**Жилой комплекс, расположенный по адресу: ЯНАО, г. Ноябрьск, микрорайон Б, ул. Советская, КН земельных участков: 89:12:110601:8517, 89:12:110601:8518, 89:12:110601:8519. Жилой двухсекционный дом переменной этажности ГП-1**», расположенный по адресу: ЯНАО, г. Ноябрьск, микрорайон Б, имеющий следующие характеристики (указанные характеристики являются проектными (планируемыми), окончательные характеристики Объекта определяются по результатам обмеров Объекта:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)	Здание
Назначение объекта	Многоквартирный дом
Этажность	4, 7
Общая площадь	4 844,89 кв. м.
Материал наружных стен	Силикатный кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные многпустотные плиты
Класс энергоэффективности	А
Сейсмостойкость	С5

1.1.4. «**Земельный участок**» — земельный участок, расположенный по адресу: ЯНАО, г. Ноябрьск, микрорайон Б, имеющий общую площадь 4 235 кв. м., кадастровый номер: 89:12:110601:8517, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: среднеэтажная жилая застройка, в отношении которого, между Застройщиком и муниципальным образованием город Ноябрьск заключен Договор аренды земельного участка № 109-23 от 14.08.2023 года, зарегистрированный Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу 17.08.2023 года сделана запись регистрации № 89:12:110601:8517-89/026/2023-2.

1.1.5. «**Объект долевого строительства**» — жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами (далее по тексту – летние помещения) в соответствии с п. 2.2 Договора и Приложением № 1 к Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.6. «**Федеральный закон № 214-ФЗ**» — Федеральный закон 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».

1.1.7. «**Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь)**» — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий), определенная в соответствии с действующим законодательством.

Застройщик:

Участник долевого строительства

1.1.8. «Уполномоченный банк» — банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации.

1.1.9. «Счет эскроу» — счет, который открывается уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) в соответствии со ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № 89-12-1493-2024, выданного 10.07.2024 года Администрацией города Ноябрьск.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

До подписания Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в Единой информационной системе жилищного строительства в сети Интернет.

2. Предмет Договора

2.1. По Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1.	Условный номер	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь комнат	
4.	Площадь балконов	
5.	Площадь лоджий	
6.	Площадь помещений вспомогательного использования	
9.1.	в т.ч. площадь кухни	
9.2.	в т.ч. площадь санузла	
9.3.	в т.ч. площадь ванны	
9.4.	в т.ч. площадь прихожей	
9.5.	в т.ч. площадь коридора	
9.6.	в т.ч. гардероб	
10.	Этаж	
11.	Секция	
12.	Расположен на площадке (слева-направо)	
13.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ)	
14.	Площадь Объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений	
15.	Назначение Объекта долевого строительства	

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства со следующей отделкой: Пол: кухня, спальня, прихожая – цементно-песчаная стяжка; санузел – гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка. Потолок: кухня, спальня, прихожая, санузел – сборные железобетонные многопустотные плиты заводского изготовления с затиркой швов и монолитные бетонные участки. Остекление: окна из ПВХ профилей одинарной конструкции с двухкамерным стеклопакетом (тройное остекление). Двери: установка входной металлической двери. Электрика и электрооборудование: щит электрический с вводным выключателем нагрузки, автоматическими выключателями на сети освещения и дифференцированными автоматическими выключателями на силовые сети; подведение кабеля для установки домофона. Отопление: централизованное, горизонтальное двухтрубное, лучевая разводка, со скрытой прокладкой труб из сшитого полиэтилена в конструкции пола. Отопительные приборы – стальные панельные. Инженерные сети холодного и горячего водоснабжения, канализации – точки подключения (без разводки по помещениям объекта долевого строительства).

Площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства

(Передаточном акте) с учетом обмера Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта, определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, а предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта — III квартал 2026 года, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства — 31.12.2026 года включительно.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, в период действия Договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел земельного участка, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

2.5. Застройщик для выполнения действий, указанных в п. 2.4 Договора, проводит работы по межеванию земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела земельного участка.

2.6. Участник долевого строительства проинформирован о том, земельный участок, указанный в п. 1.1.4 Договора, находится в залоге у ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893).

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере _____ (_____) рублей, НДС не облагается.

3.2. Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Эскроу-агент: ПАО Сбербанк, место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555-55-50 – для мобильных и городских.

Место нахождения и адрес: _____.

Адрес электронной почты: _____.

Номер телефона: _____.

Срок условного депонирования денежных средств: не позднее 30.12.2026 года.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу: не позднее 3 (трёх) банковских дней с даты государственной регистрации Договора.

Размер депонируемой суммы: _____.

3.2.1. Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ (_____) рублей — не позднее 3 (трёх) банковских дней с даты государственной регистрации Договора.

За счет кредитных средств сумму в размере _____ (_____) рублей — не позднее 3 (трёх) банковских дней с даты государственной регистрации Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства _____ (указать реквизиты кредитующего банка), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от _____ № _____) (далее по тексту именуемым «Банк»).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – «Кредитный договор»), в сумме _____ (_____) рублей на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

3.2.2. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у Застройщика на права требования Объекта долевого строительства не возникает.

3.2.3. Если к моменту регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру оплата не будет произведена в полном объеме, право собственности регистрируется с обременением в силу закона.

3.3. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств в полном размере на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

3.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по Договору в соответствии с п. 3.1 Договора, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки. Сумма пени не входит в цену Договора.

3.5. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

3.6. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.7. Цена Договора, установленная в п. 3.1 Договора, включает в себя сумму денежных средств на возмещение всех затрат Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

3.8. Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №_ от_, заключаемому в городе_ между Участником долевого строительства и ПАО Сбербанк для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором или указаны сумма кредита и срок кредитования.

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

4. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

4.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами.

4.3. В течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

4.3.1. принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи, либо,

4.3.2. в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

4.4. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.5. Если Участник долевого строительства в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил одного из действий, предусмотренных п. 4.3 Договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных п. 4.3 Договора.

4.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

5. Обязательства Сторон

5.1. Обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.п.3.1., 3.2. Договора и иных разделах Договора.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.1.4. Письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

5.1.5. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

5.1.6. Осуществить заселение Объекта долевого строительства не ранее исполнения своих обязательств по п. 5.1.5 Договора.

5.1.7. В течение 2 (двух) календарных месяцев с момента подписания Акта приема-передачи (составления одностороннего Акта приема-передачи) Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет совершить все необходимые действия для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.1.8. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

Под переустройством, согласно настоящему пункту Договора, Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т. ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

5.1.9. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.10. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

5.1.11. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5.1.12. В случае изменения адреса или других реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в 3 (трех) дней с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем Договоре адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

5.1.13. Обязуется своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания акта приема-передачи.

5.2. Права Участника долевого строительства:

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора согласно п.п. 3.1 и 3.2 Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику в течение 3 (трех) календарных дней с даты государственной регистрации такой уступки, один экземпляр договора уступки права требования по настоящему Договору, с отметкой о ее государственной регистрации.

5.2.3. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3. Обязанности Застройщика:

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.

При передаче Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи одновременно передать 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.

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

5.3.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3.4. В случае изменения адреса или других реквизитов, разместить информацию в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) в сети Интернет.

5.3.5. В случаях, указанных в п.5.3.4. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в ЕИСЖС в сети Интернет.

5.3.6. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.7. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.3.8. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

5.3.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства согласно п. 5.3.1 Договора или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.3.10. Застройщик обязуется совместно с Участником долевого строительства осуществить государственную регистрацию настоящего Договора. Расходы по электронной государственной регистрации настоящего Договора несет Застройщик.

5.4. Права Застройщика:

5.4.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.3 Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. Гарантии качества

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Долящику.

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

Гарантийный срок на общедомовое имущество составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

На отдельные элементы технологического и инженерного оборудования изготовителем может быть установлен специальный гарантийный срок - в таком случае стороны руководствуются гарантийным сроком, установленным изготовителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также 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 (включая переустройство, перепланировку), 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.

6.3. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению недостатков.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.4. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления по юридическому адресу Застройщика. Актуальная информация о юридическом адресе Застройщика размещена на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является www.nalog.ru, раздел «Прозрачный бизнес», поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанным в разделе 13 Договора.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка и срока его устранения. Если при составлении акта срок устранения недостатков установить невозможно - Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. Письмо о сроках устранения недостатков и/или уведомление об устранении недостатков может быть направлено Застройщиком на электронную почту Участника долевого строительства или адрес, указанный в Разделе 13 настоящего Договора.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

Участник долевого строительства обязан предоставить представителю Застройщика доступ в квартиру для устранения недостатков (дефектов), выявленных в пределах гарантийного срока.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 года № 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 Договора.

8. Изменение Договора и прекращение его действия

8.1. Договор может быть прекращен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство (п. 1.2 Договора), автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п. 2.3 Договора остается неизменным.

8.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Законом № 214-ФЗ.

8.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

8.5. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа.

8.6. При расторжении настоящего договора и при отказе от исполнения Договора в одностороннем порядке прекращается договор счета эскроу для расчетов по Договору. В этом случае денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.7. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, расторжение Договора оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.3. В случае самовольного заселения Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в нарушение требований п. 5.1.6 Договора, Застройщик совместно с управляющей организацией составляют акт об указанном нарушении. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства телеграммой о дате осмотра и составления Акта, однако неявка извещенного таким образом Участника долевого строительства не препятствует составлению Акта. В случае нарушения п. 5.1.6 Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 5 000 (пять тысяч) рублей, сверх того, возмещает Застройщику все расходы, понесенные Застройщиком в связи с содержанием Объекта долевого участия в период самовольного заселения и в связи с освобождением Объекта долевого строительства.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

10.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

10.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

10.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

11. Дополнительные условия

11.1. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. При возникновении расхождений между общей проектной площадью и данными государственного кадастрового учета менее чем на 5% — перерасчет цены Договора не производится. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта.

11.2. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

11.3. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера, передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение Общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Федеральным законом № 214-ФЗ.

11.4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на сдачу в аренду земельного участка (части земельного участка), указанного в п. 1.1.4. настоящего Договора, а также дает свое согласие Застройщику на сдачу его в залог.

11.5. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Объекта, кроме изменений предусмотренных нормами действующего законодательства РФ.

12. Заключительные положения

12.1. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально, в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

12.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше, если иное в императивном порядке не предусмотрено действующим законодательством РФ.

12.3. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

12.4. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством.

12.5. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

12.6. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

12.7. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий разъяснены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно

осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

12.8. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

12.9. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу — по одному для каждой из Сторон.

Стороны подтверждают, что все условия Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

12.10. Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

12.10.1. Приложение № 1 — Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

13.1. Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Эффективные технологии.
Специализированный застройщик»

Адрес местонахождения: 629305, ЯНАО,
г. Новый Уренгой, пр-кт Губкина, д. 5,
пом. 66
ИНН 8904093204, КПП 890401001,
ОГРН 1228900002891
Р/с 40702810001500155327 в ООО «Банк
Точка», г. Москва, БИК 044525104,
к/с 30101810745374525104,
Телефон (3496) 41-30-32
Email sz.eftech@yandex.ru

Директор

Чиянов Евгений Владимирович

_____ (Чиянов Е. В.)

М. П.

13.2. Участник долевого строительства:

_____, пол _____, _____ г.р., место
рождения: _____, паспорт гражданина
_____, выдан _____,
_____ г., код подразделения _____,
зарегистрирован по адресу гор.
_____, тел.: _____,
email: _____.
Адрес для направления уведомлений
и корреспонденции по договору:

_____ (_____)

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Эффективные технологии.
Специализированный застройщик»

Директор

Чиянов Евгений Владимирович

_____ (Чиянов Е. В.)
М. П.

Участник долевого строительства:

_____ (_____)