**ДОГОВОР №\_\_\_**

**участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома**

Городской округ город Нефтекамск

Республика Башкортостан «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**ООО «Специализированный застройщик «Нефтекамскстройзаказчик (ООО «СЗ «НСЗ»)**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Амирова Динара Диргамовна**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин (-ка) Российской Федерации **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_ года рождения, СНИЛС \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ серии \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_зарегистрирован по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый (-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «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 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. **Объект капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией** – «Многоэтажная жилая застройка. Многоэтажный жилой дом под строительным номером 20 в микрорайоне №25 г. Нефтекамск РБ»

1.1.2. **Застройщик** (Бенефициар) – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок под строительство многоэтажного жилого дома и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.3. **Участник долевого строительства** (Депонент) – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора и с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства открывает счет эскроу в Уполномоченном Банке (Эскроу-агент) для оплаты цены Договора путем внесения на такой счет денежных средств, подлежащих перечислению Эскроу-агентом Застройщику (Бенефициару) в порядке и на условиях, установленных Договором, а также Договором счета эскроу и 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».

1.1.4. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику (Участникам) долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного жилого дома.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилое помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на нежилое помещение. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется в соответствии с п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ и включает в том числе земельный участок, на котором расположен многоквартирный многоэтажный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного многоэтажного жилого дома и расположенные на указанном земельном участке объекты, в том числе, места для парковки автомобилей.

Проектная площадь и номер Объекта долевого строительства являются условными и подлежат уточнению после изготовления предприятием по технической инвентаризации, учету и оценке объектов недвижимости технического паспорта на Многоквартирный дом.

В объекте долевого строительства производятся отделочные работы, перечень которых указан в Приложении №2 к настоящему Договору. Выполнение внутренней отделки Объекта долевого строительства установлены в проектной декларации.

1.1.5. **Договор счета эскроу** – трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Участником (Участниками) долевого строительства (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу-агентом Участникам долевого строительства счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

1.1.6. **Депонированная сумма** – денежные средства вносимые/внесенные Участником (Участниками) долевого строительства на счет эскроу в счет уплаты цены Договора, в целях передачи таких средств Уполномоченным Банком Застройщику. Размер Депонированной суммы соответствует цене Договора.

1.1.7. **Счет эскроу** – специальный банковский счет эскроу, открываемый Уполномоченным Банком Участникам долевого строительства для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным Банком от Участников долевого строительства в счет уплаты цены Договора, в целях их передачи Бенефициару в порядке и на условиях, установленных Договором, а также Договором счета эскроу и 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».

1.1.8. **Уполномоченный Банк (Эскроу-Агент)** - ПАО «Промсвязьбанк»

1.2. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и проекте строительства Объекта, опубликована (размещена) в соответствии с требованиями законодательства РФ в Единой информационной системе жилищного строительства.

1.3. Настоящий Договор является типовой формой Договора участия в долевом строительстве. Настоящий Договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового Договора участия в долевом строительстве могут измениться в зависимости от особенностей строящегося Объекта, способов оплаты цены Договора, выполнения либо не выполнения Застройщиком внутренней отделки Объекта долевого строительства и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным Участником (Участниками) долевого строительства может отличаться от указанного типового Договора, например, при приобретении Участником (Участниками) долевого строительства нежилого помещения, в случае использования Участником (Участниками) долевого строительства кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае отсутствия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т.д.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоэтажный жилой дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства – Участнику (Участникам) долевого строительства, а Участник (Участники) долевого строительства обязуется в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного жилого дома.

Участник (Участники) долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного жилого помещения, а также право общей долевой собственности на общее имущество Объекта, указанного в п. 1.1.1. настоящего Договора.

2.2. Застройщик осуществляет строительство Многоэтажного жилого дома на основании:

- договора субаренды земельного участка от 21.12.2023 г. № 7328к, площадью 7065,00 кв.м (далее – Земельный участок) с кадастровым номером 02:66:010602:1103, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» декабря 2023 года сделана запись регистрации № 02:66:010602:1103-02/135/2023-551;

- разрешения на строительство от 25.12.2023 №02-66-77-2023, выданного Администрацией городского округа г. Нефтекамск РБ, выданного взамен №02-66-55-2023 от 15.09.2023 г.;

- проектной декларации, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства **наш.дом.рф.**

Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Многоэтажного жилого дома, в том числе изменения фактической площади Объекта долевого строительства, вызванные изменением проектной документации, а также вносить изменения в назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома, что не требует внесения соответствующих изменений в настоящий Договор.

2.3. Подлежащий передаче Участнику (Участникам) долевого строительства Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Секция** | **№ квартиры**  **(строительный)** | **Кол-во комнат** | **Общая проектная площадь (кв.м.)** | **Жилая проектная площадь (кв.м.)** | **Этаж** |
| 1 |  |  |  |  |  |

Основные характеристики Объекта долевого строительства (жилого помещения) приведены в Приложении №1 «Поэтажный план создаваемого Многоэтажного жилого дома» к настоящему Договору.

Характеристики Объекта долевого строительства (площадь, номер квартиры) являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства. Площади Объекта долевого строительства уточняются по данным технической инвентаризации.

2.3.1. Общая проектная площадь определяется как сумма площадей ее помещений, а также площадей лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0.5, для балконов – 0.3.

2.3.2. Расположение Объекта долевого строительства указано на поэтажном плане создаваемого Многоэтажного жилого дома согласно проектной документации на него, который прилагается к настоящему договору (Приложение №1) и является неотъемлемой его частью.

2.4. Объект долевого строительства передается Участнику (Участникам) долевого строительства с отделочными работами, перечень которых указан в Приложении №2 к настоящему Договору «Технические характеристики жилого дома «Многоэтажная жилая застройка. Многоэтажный жилой дом под строительным номером 20 в микрорайоне № 25 г. Нефтекамск РБ» и квартиры строительный № \_\_\_\_\_ в указанном доме», которая является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.5. До подписания настоящего Договора Участник (Участники) ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Многоэтажному жилому дому, в том числе, с проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Застройщика и в ЕИСЖС (а в случае, если Застройщик размещает документы также и на своем сайте – на сайте Застройщика). Участнику понятно содержание данных документов. Также, Участник (Участники) ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

2.6. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.7. Срок ввода Многоэтажного жилого дома в эксплуатацию – **не позднее «31» марта 2025 года.**

Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику (Участникам) долевого строительства – **до «30» июня 2025 года.** Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, в любое время после фактического получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.8. В цену настоящего договора не входят расходы по оплате государственной пошлины за совершение регистрационных действий в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан. Указанные расходы Участник (Участники) долевого строительства несет самостоятельно за счет собственных денежных средств.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена Договора определяется исходя из Проектной общей площади Объекта долевого строительства и **составляет \_\_ (\_\_\_) рублей.** Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет **\_\_ (\_\_\_) рублей.**

3.3. **Уплата цены Договора производится в следующем порядке:**

Участник (Участники) долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в Филиале \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Участников) 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:

3.3.1. Эскроу-агент: Банк -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Депонент: \_\_\_\_.

Бенефициар: ООО «Специализированный Застройщик «Нефтекамскстройзаказчик».

Депонируемая сумма: \_\_\_ (\_\_\_) рублей.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном подпунктом 3.3.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: ***«Оплата по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_ 20\_\_\_ года, НДС не облагается».***

При осуществлении платежей по настоящему Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе, на оплату банковских услуг, Участник (Участники) долевого строительства несет самостоятельно.

Датой исполнения обязанности Участника (Участников) долевого строительства по оплате является дата внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу, открытый в Банке (Эскроу-Агенте), с которым Застройщик заключил кредитный договор, в объеме и порядке, определенном настоящим Договором.

Срок условного депонирования денежных средств не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Многоэтажного жилого дома.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоэтажного жилого дома.

3.3.2. Уплата цены Договора производится в следующем порядке:

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 **не позднее 3 (Трех) рабочих дней** после регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

3.3.3. Факт оплаты Участником (Участниками) долевого строительства денежных средств указанных в п. 3.3. настоящего Договора подтверждается платежным поручением с отметкой банка об исполнении.

3.4. Цена Договора является приблизительной.

3.4.1 Стороны договорились, что изменение цен на рынке недвижимости не является основанием для одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора.

3.5. Цена Договора может быть изменена в порядке и на условиях, установленных Законом №214-ФЗ и настоящим Договором, в следующих случаях:

3.5.1. Внесение изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства (в части обязательных требований/норм/правил к объекту капитального строительства). Расчет цены Договора производится исходя из размера увеличения стоимости строительства Многоквартирного дома пропорционально Проектной общей площади Объекта долевого строительства с учетом площади лоджий.

3.5.2. Внесение изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с п. 2.2. Договора.

3.5.3. Внесение изменений в состав (включая отделку) Объекта долевого строительства по соглашению Сторон исходя из размера стоимости изменений Объекта долевого строительства.

3.6. Если после проведения обмеров квартиры уполномоченным органом ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п.2.3 Договора, более, чем на 0,5 (одна целая пять десятых) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Участник (Участники) долевого строительства доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Участнику (Участникам) долевого строительства) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п. 2.3. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров уполномоченного органа.

В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м. площади квартиры в размере \_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

В таком случае Участник (Участники) долевого строительства в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика обязан: подписать Акт о взаиморасчетах и произвести дополнительное перечисление денежных средств на специальный счет эскроу (иной счет, указанный Застройщиком, если расчеты производятся после раскрытия депонированных сумм).

Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров, проводимых органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда (далее по тексту - БТИ), после окончания строительства Многоэтажного жилого дома. Застройщик уведомляет Участника (Участников) о необходимости подписания документа об окончании взаиморасчетов - Акта о взаиморасчетах, оформляемого Застройщиком на основании технического плана, изготовленного БТИ.

3.7. Расходы на первоначальную инвентаризацию Объекта долевого строительства (оформление технического плана на Многоэтажный жилой дом) несёт Застройщик.

3.8. Стороны признают, что в связи с возможной строительной погрешностью и допустимыми техническими регламентами отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий согласно проектной документации, фактическая общая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от общей проектной площади, указанной в пункте 2.3. Договора, при этом указанное отклонение не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

Стороны признают, что не считается нарушением Договора, равно как не считается существенным изменением размера Объекта долевого строительства (в смысле, придаваемом указанному термину в подпункте 2 пункта 1.1. статьи 9 Закона 214-ФЗ), отклонение фактической общей площади Объекта долевого строительства от общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.3. настоящего Договора, в пределах 5%. Перерасчет стоимости Объекта долевого строительства осуществляется в соответствии с пунктом 3.6. Договора.

3.9. В связи с вышеуказанным, Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства) при условии, что фактическая общая площадь Объекта долевого строительства не меняется по сравнению с таковой, определяемой в соответствии с пунктом 2.3. Договора, либо меняется в пределах, указанных в пункте 3.8. Договора.

3.10. В случае если по окончании строительства Многоэтажного жилого дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние или неиспользованные средства (экономия Застройщика), данные средства остаются в распоряжении Застройщика.

3.11. Расходы на коммунальные платежи Участник (Участники) долевого строительства несет со дня принятия им Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

В случае уклонения либо отказа Участника (Участников) долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в сроки, установленные настоящим Договором, Участник (Участники) долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы на коммунальные платежи, возникшие в результате ненадлежащего исполнения обязательств по приемке объекта Участником (Участниками) долевого строительства за весь период просрочки.

3.12. В случае невыполнения в срок, либо ненадлежащего выполнения Участником (Участниками) обязательства, указанного в п. 3.3 Договора (здесь и далее по тексту – пункт 3.3 предусматривается с учетом подпунктов), Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор с Участником (Участниками) в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ. Согласно ч.4 и 5. Статьи 5 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» - в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Федерального закона. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Федерального закона.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Обеспечить строительство Дома (включая Объект в нем) и выполнение с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме с благоустройством прилегающей территории, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома и для ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

4.1.3. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта в нем.

4.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

4.1.5. После получения разрешения на ввод Многоэтажного жилого дома в эксплуатацию направить Участнику (Участникам) долевого строительства уведомление (сообщение) о готовности к передаче Участнику (Участникам) долевого строительства Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный Договором.

4.1.6. Передать Квартиру Участнику долевого строительства не позднее срока, указанного в п. 2.7. настоящего Договора, при условии полной оплаты Объекта долевого строительства, в том числе разницы в стоимости, образовавшейся в результате увеличения Общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации в состоянии, указанном в приложении № 2 к настоящему Договору и требующем проведения работ по доведению Квартиры до полной готовности. Указанные работы не охватываются предметом настоящего Договора, не входят в обязанности Застройщика и производятся за счет Участника долевого строительства.

4.1.7. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства уведомление с предложением изменить срок ввода Блок секции в эксплуатацию и передачи Объекта. В случае согласия Стороны заключают и регистрируют в установленном порядке дополнительное соглашение.

4.1.8. Передать Объект Участнику долевого строительства в течение шести месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома по акту приема-передачи.

4.1.9. Направить Участнику долевого строительства уведомление о готовности к передаче Объекта Участнику долевого строительства.

4.1.10. Раскрывать, подлежащую раскрытию Застройщиком, информацию в ЕИСЖС.

4.1.11.Составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры в случае, если Участник долевого строительства не принял Квартиру по истечении двух месяцев со дня получения уведомления, указанного в п. 4.1.5. настоящего Договора, либо по истечении двух месяцев со дня поступления заказного письма в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, в случае если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. Обязательства Застройщика считаются исполненными в полном объеме в момент подписания Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Застройщик, в день составления одностороннего акта, передает ключи от входной двери в Квартиру управляющей организации для их дальнейшей передачи Участнику долевого строительства на следующих условиях: у управляющей организации отсутствует право доступа в Квартиру; управляющая организация может передать ключи только Участнику долевого строительства; передача ключей Участнику долевого строительства осуществляется по акту под роспись. Данный акт незамедлительно должен быть передан управляющей организацией Застройщику

Риск случайной или умышленной гибели Квартиры, а также ответственность за сохранность выполненных работ, установленных приборов и конструкций признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Кроме того, со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры, к Участнику долевого строительства переходит обязанность самостоятельно нести все расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории).

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

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

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

4.1.15. Вместо стандартов и (или) сводов правил, включенных в [перечень](https://internet.garant.ru/#/document/73842114/entry/1000) документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (*ч. 7 ст. 6 Федерального закона № 384-ФЗ*), по своему усмотрению, применять стандарты организаций и/или иные документы, в том числе проектную документацию, для оценки соответствия объекта долевого строительства требованиям технических регламентов.

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

**4.2. Участник (Участники) долевого строительства обязуется:**

4.2.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в Банке, с которым Застройщик заключил кредитный договор, в объеме и порядке, определенном настоящим Договором.

4.2.2. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменения адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику убытки.

4.2.3. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения уведомления (сообщения) от Застройщика о завершении строительства (создания) Многоэтажного жилого дома в соответствии с Договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, приступить к принятию Объекта долевого строительства по передаточному акту.

При принятии Квартиры от Застройщика Участник долевого строительства обязан полностью и тщательно осмотреть Квартиру на предмет выявления каких-либо видимых недостатков и несоответствий условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также стандартам организаций.

4.2.4. Учитывая достижения Сторонами соглашения, что фактом надлежащего качества Объекта долевого строительства является получение Застройщиком Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, Участник долевого строительства не вправе уклонятся от подписания передаточного акта после ввода Дома в эксплуатацию по причине недостатков отделки и (или) недостатков проектных характеристик, отраженных в Приложении № 1, Приложении № 2 к настоящему Договору, которые не делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

При наличии к Участника долевого строительства каких-либо замечаний к Объекту долевого строительства, в том числе связанных с его отделкой, Стороны одновременно с передаточным актом подписывают Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к Объекту.

Застройщик обязан в течении двадцати рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в Протоколе замечаний, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Объекта долевого строительства.

При этом, Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика и привлеченным Застройщикам лицам доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний.

Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки Квартиры только в случае выявления ее несоответствия требованиям, указанным в приложении № 2 настоящего Договора, при условии, что выявленные несоответствия препятствуют началу производства Участником долевого строительства отделочных работ, в целях, предусмотренных в п. 4.1.6. настоящего Договора. После устранения Застройщиком недостатков, повлекших несоответствия, указанные в настоящем пункте Договора, Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру по акту приёма-передачи в течение 3 (трёх) календарных дней.

При этом Участник долевого строительства не имеет права отказаться от приемки Квартиры (от подписания акта приема-передачи Квартиры), если обнаруженные им недостатки не являются существенными и не препятствуют началу производства отделочных работ, в целях, предусмотренных п. 4.1.6. настоящего Договора.

Не относятся к существенным недостаткам:

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

- недостатки, устранение которых возможно без несоизмеримых финансовых затрат и/или значительного времени на устранение. При этом под несоизмеримыми финансовыми затратами понимаются затраты, превышающие 10% от цены объекта долевого строительства по Договору, а под значительным временем – минимально необходимое время на устранение недостатков, превышающее 60 дней;

- недостатки общего имущества Дома, если они непосредственно не препятствуют началу производства отделочных работ, в целях, предусмотренных п. 4.1.6. настоящего Договора или не препятствуют свободному доступу в Квартиру.

Стороны договорились, что, в связи с тем, что такие недостатки не являются существенными, не препятствуют началу производства отделочных работ, в целях, предусмотренных п. 4.1.6. настоящего Договора, и являются устранимыми без несоразмерных финансовых затрат и времени, они не могут учитываться при оценке соответствия Квартиры условиям Договора и не могут являться основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи.

4.2.5. После сдачи Многоэтажного жилого дома в эксплуатацию и подписания передаточного акта Участник (Участники) долевого строительства обязуется производить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, нести расходы по содержанию общего имущества в порядке, установленном действующим жилищным законодательством, а именно той управляющей компании, с которой Застройщик заключил договор управления Многоэтажного (многоквартирного) жилого дома в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В случае передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику (Участникам) в одностороннем порядке, последний обязан нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства с момента составления Застройщиком Акта приема передачи в одностороннем порядке.

4.2.6. После принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта, Участник (Участники) долевого строительства обязуется произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в срок, не позднее 30 (тридцати) календарных дней, с момента подписания передаточного акта и в подтверждение этому, предоставить Застройщику выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.

Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника (Участников) долевого строительства с момента государственной регистрации этого права.

4.2.7. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник (Участники) обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке, переустройству или переоборудованию Объекта долевого строительства.

4.2.8. Участник (Участники) долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления своих интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть перечислены в нотариально удостоверенной доверенности.

4.2.9. Участник (Участники) долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения от Застройщика проекта дополнительного соглашения о внесении изменении в настоящий Договор рассмотреть его, принять по нему решение и письменно (нарочно или почтовым отправлением с уведомлением о вручении) сообщить о принятом решении Застройщику, а также принять незамедлительные меры для надлежащего оформления соглашения к договору.

4.2.10. В случае, если Участником долевого строительства не предъявлены какие-либо обоснованные замечания по недостаткам, которые препятствуют началу производства отделочных работ, в целях, предусмотренных п. 4.1.6. настоящего Договора, в порядке и в сроки, установленные Договором, Застройщик вправе составить акт приема-передачи Квартиры в одностороннем порядке, с момента составления которого обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются исполненными.

4.2.11. Замечания, предъявленные по истечении срока, указанного в п. 4.2.3. настоящего Договора, не являются основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийных обязательств в соответствии с п.п. 6.14. настоящего Договора.

4.2.12. С даты подписания акта приема-передачи Квартиры (в том числе одностороннего), Участник долевого строительства обязан самостоятельно нести все расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

4.2.13. Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать право собственности на Квартиру в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрация права собственности производится за счет средств Участника долевого строительства.

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

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

4.11. После получения Квартиры по акту приема-передачи (в том числе одностороннего) производить в Квартире строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери.

Перепланировка квартиры и переоборудование инженерных систем Квартиры могут быть произведены Участником долевого строительства в установленном жилищным законодательством порядке после государственной регистрации права собственности на квартиру.

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

Уступка прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Уступка прав требований (договор цессии) по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося многоквартирного дома.

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

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

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

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

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

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.4. Обязательства Участника (Участников) долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

4.5. Подписывая Договор, Участник (Участники) долевого строительства дает свое согласие Застройщику:

- на передачу в залог Земельного участка, на котором осуществляется строительство, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед третьими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке.

- на производство работ (до и после ввода Многоэтажного жилого дома в эксплуатацию) по межеванию и внесению изменений в Государственный кадастр недвижимости и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении Земельного участка, в результате чего возможно изменение (уменьшение) площади Земельного участка по сравнению с его площадью на момент заключения Договора.

Стороны соглашаются, что такое изменение (уменьшение) площади Земельного участка не влечет и (или) не может повлечь ухудшение обеспечения, предоставленного Участнику (Участникам) долевого строительства как залогодержателю.

- на раздел Земельного участка на условиях, определяемых Застройщиком Земельного участка, постановку на учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, и внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о снятии ограничений (обременений), на площади которого осуществляется строительство Многоэтажного жилого дома;

- на возможное установление границ и размеров земельного участка под законченным строительством Многоэтажным жилым домом в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства до приемки Многоэтажного жилого дома приемочной комиссией;

- на заключение Застройщиком договоров участия в долевом строительстве в соответствии с Законом 214-ФЗ и иных договоров на возведение зданий, сооружений иных видов имущества, строящихся на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве собственности;

- на использование земельного участка Застройщиком и третьими лицами в целях возведения зданий, сооружений иных видов имущества, строящихся на земельном участке;

- на дополнение Застройщиком вида разрешенного использования земельного участка основными и вспомогательными видами разрешенного использования в соответствии с проектной документацией;

- на проведение (в случае необходимости) дополнительных или сезонных работ в Многоэтажном жилом доме после подписания Сторонами передаточного акта;

- на возмещение затрат, понесенных Застройщиком до момента подписания настоящего Договора, непосредственно относящихся к созданию Многоэтажного жилого дома.

Настоящее согласие Участника (Участников) долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

* 1. Участник (Участники) долевого строительства поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника (Участников) долевого строительства сети инженерно-технического обеспечения, необходимые для эксплуатации Многоэтажного жилого дома, предусмотренные проектной документацией, для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций либо в собственность городского округа город Нефтекамск.

При невозможности исполнения указанного поручения, при отказе указанных организаций принять сети инженерно-технического обеспечения в собственность, последние поступают в общую долевую собственность всех Участников долевого строительства и эксплуатируются в соответствии с действующим законодательством.

4.7. В связи с проектными 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.

**4.8.** **Застройщик вправе:**

4.8.1. Без согласия Участника долевого строительства внести в Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменять 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. При этом заключения дополнительного соглашения не требуется.

4.8.2. На своевременное получение от Участника долевого строительства денежных средств;

4.8.3. Оказывать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.8.4. С согласия Участника долевого строительства вносить изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

4.8.5. Передать Объект долевого строительства Участнику (Участникам) долевого строительства ранее срока, установленного Договором.

4.8.6. Передать Объект долевого строительства Участнику в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.8.7. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником (Участниками), расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником (Участниками), по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 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».

**4.9. Участник (Участники) вправе:**

4.9.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

4.9.2. Получить Объект долевого строительства, определенный условиями настоящего Договора после полной оплаты его стоимости и выполнения всех своих обязательств по расчетам.

4.9.3. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.10. Участник долевого строительства согласен на безвозмездную передачу инженерных сетей и коммуникаций, построенных за счет средств участников долевого строительства инвестированных на строительство Дома для его инженерного обеспечения, в казну городского округа г. Нефтекамск Республики Башкортостан для последующей их передачи на техническое обслуживание эксплуатирующим организациям.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени).

5.2. Если в соответствии с Договором уплата цены Договора производится Участником (Участниками) долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона 214-ФЗ.

В случае если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником (Участниками) долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником (Участниками) долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона 214-ФЗ.

5.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник (Участники) долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

При этом из сумм платежей, осуществляемых Участником (Участниками) 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.

5.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику (Участникам) долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику (Участникам) долевого строительства неустойку (пени) в размере, предусмотренном пунктом 2 статьи 6 Закона 214-ФЗ.

5.5. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства в случае, если имеется задолженность Участника (Участников) долевого строительства по оплате цены Договора.

5.6. Застройщик вправе по истечении 2-х (двух) месяцев со дня предусмотренного договором срока для передачи Объекта Участнику долевого строительства составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику. Застройщик передает ключи от входной двери в Квартиру на хранение управляющей организации в день составления одностороннего акта.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также иные риски, бремя содержания, эксплуатации и обслуживания, расходы на коммунальные услуги и т.п., связанные с Объектом долевого строительства признаются перешедшими к Участнику (Участникам) в полном объеме с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику (Участникам).

С момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику (Участникам), последний самостоятельно несет расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (оплачивает коммунальные услуги, расходы на содержание жилья и иные расходы), за свой счёт устраняет аварии в Объекте долевого строительства, произошедшие не по вине Застройщика, и возмещает причинённые в результате таких аварий убытки.

С момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику (Участникам) Застройщик не несет перед Участником (Участниками) никаких обязательств, связанных с текущей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

5.7. В случае просрочки, необоснованного отказа/уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник (Участники) долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0.1 % от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

5.8. В случае отказа от исполнения Договора Участником долевого строительства или несвоевременного исполнения предусмотренных Договором обязательств, в том числе: нарушения предусмотренных Договором сроков оплаты Квартиры, необоснованном уклонении от приёмки Квартиры, нарушения срока принятия Квартиры, нарушения предусмотренного настоящим Договором порядка исполнения гарантийных обязательств, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойки (штрафы, пени), предусмотренные действующим законодательством, а также возместить Застройщику причиненные убытки (в том числе, но не ограничиваясь: содержание Квартиры, оплата коммунальных платежей и любые иные убытки) сверх неустойки.

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

**6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

6.2. Застройщик оставляет за собой право внести в Объект долевого строительства 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 Объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации.

6.3. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его требованиям, указанным в п. 6.1 Договора, является разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, выданное в установленном порядке.

6.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, а также результата отделочных работ, составляет пять лет**.** Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику (Участникам) долевого строительства.

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

Гарантийный срок на отделочные работы составляет один год и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок оборудования, не являющегося технологическим и инженерным, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

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

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

6.5. 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.

Помимо прочего, Застройщик не несет ответственность за недостатки в работе инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства или иное лицо, являющееся собственником Объекта долевого строительства, в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, труб и радиаторов отопления, производил перепланировку либо переустройство Объекта долевого строительства без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями в установленном порядке, заменял указанные трубопроводы 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, или при установлении нарушения правил эксплуатации, установленными в Инструкции по эксплуатации жилых помещений.

6.6. Застройщик вправе при невыполнении Участником п. 4.7. 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».

6.7. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписания сторонами передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 45 календарных дней с момента получения Застройщиком письменного уведомления от Участника долевого строительства об этих недостатках.

6.8. 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 пункте 3.8. Договора;

- 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.

6.9. 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.

6.10. Участник (Участники) долевого строительства не вправе привлекать третьих лиц для устранения недостатков, выявленных в период гарантийного срока. В противном случае при внесении изменений в элементы отделки, систему инженерно-технического обеспечения, конструктивные элементы, изделия, входящие в состав Объекта долевого строительства, течение гарантийного срока прекращается.

6.11. Гарантийный срок на отделочные работы и материалы отделки, включая, но, не ограничиваясь на штукатурку стен и выравнивающий технологический слой для устройства полов на Объект долевого строительства не распространяется.

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

6.12. 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: гипсовый пазогребневый блок - монолитный железобетон, гипсовый пазогребневый блок - кирпич, кирпич/монолитный железобетон - гипсовый пазогребневый блок и т.д.;

- на выполненные работы по отделке Объекта долевого строительства, в том числе, получистовой (штукатурка);

- 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);

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

6.13. Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие Объекта требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. С учетом этого стороны соглашаются с тем, что разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию является необходимым и достаточным свидетельством надлежащего качества Объекта, завершенного строительством.

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

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

В течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения требования от Участника долевого строительства, Застройщик обязан направить представителя(-ей) для осмотра Квартиры, а Участник долевого строительства обязан предоставить доступ в Квартиру для совместного осмотра.

Если в ходе осмотра подтвердится наличие недостатков, которые должны быть устранены Застройщиком в рамках исполнения последним гарантийных обязательств, стороны подписывают гарантийное соглашение, в котором фиксируют недостатки, которые должны быть устранены Застройщиком и согласованные сторонами сроки их устранения, которые не могут быть более 45 (сорока пяти) рабочих дней. В случае отсутствия согласия сторон относительно сроков на устранение недостатков, такой срок считается равным 45 (сорока пяти) рабочим дням.

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

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

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

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

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

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

При удовлетворении требований Участника долевого строительства, связанных с недостатками Квартиры, Участник долевого строительства обязан возвратить 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.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий,

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации квартиры, правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

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

6.15. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта долевого строительства явные недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках. Относительно скрытых недостатков Участник долевого строительства вправе заявить в течение всего гарантийного срока.

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

**7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

7.1. Застройщик обязуется передать Участнику (Участникам) долевого строительства Объект долевого строительства по подписываемому Сторонами передаточному акту в срок, указанный в п. 2.7. Договора, при условии полной оплаты Объекта долевого строительства, но не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

7.2. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику (Участникам) долевого строительства досрочно, в любое время после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии полной оплаты Объекта долевого строительства.

7.3. Уведомление (сообщение) о завершении строительства (создания) Многоэтажного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Участнику (Участникам) долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения ~~и уведомлением о вручении~~ по указанному Участником (Участниками) долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику (Участникам) долевого строительства лично под расписку.

7.4. В случае выявления недостатков (замечаний) в Объекте долевого строительства при его передаче, Участник долевого строительства и Застройщик составляют акт, в котором указываются выявленные недостатки (замечания). Наличие недостатков (замечаний) в Объекте долевого строительства не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства и / или государственной регистрации права собственности на него. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к Объекту долевого строительства. Обоснованными являются претензии, указывающие на явное несоответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При этом Стороны Договора учитывают тот факт, что получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме, как Многоэтажного жилого дома, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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 согласно п. 7.3. настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника (Участников) долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

7.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктами 7.1., 7.2., 4.2.3. и 4.2.4. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 4.2.4 Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства при соблюдении условий п. 6 ст. 8 Закона 214-ФЗ. 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.

При этом Участник (Участники) долевого строительства несет все риски, указанные в п. 5.6. настоящего Договора.

7.6. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным (ст.328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника долевого строительства по оплате Цены Договора в полном объеме, в том числе в случае увеличения Цены договора, в соответствии с настоящим договором. В случае не исполнения Участником долевого строительства указанного обязательства к Застройщику не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 2 статьи 6 ФЗ №214-ФЗ.

7.7. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

7.8. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику (Участникам) Инструкцию по эксплуатации, содержащую необходимую информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, сроке его службы и входящих в его состав элементов отделки, в случае ее выполнения, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка Участником (Участниками) долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником (Участниками) долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

Участник (Участники) долевого строительства уведомляет Застройщика об уступке прав требований по Договору и предоставляет Застройщику копию Договора об уступке прав требований.

В случае если Участник (Участники) не исполнил свою обязанность по предоставлению копии договора об уступке, Застройщик имеет право исполнить настоящий Договор в адрес первого Участника (Участников) долевого строительства, в том числе при условии получения от Застройщика предварительного согласия на уступку прав.

В случаях, когда Участник (Участники) является должником (обязательства по оплате выполнены не в полном объеме) перед Застройщиком вплоть до момента ввода Многоэтажного жилого дома в эксплуатацию (либо до передачи готового Объекта долевого строительства) - уступка Участником (Участниками) права требования исполнения обязательства по настоящему Договору допускается исключительно с письменного согласия Застройщика.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым Участником (Участниками) долевого строительства, осуществляются в таком же порядке.

При этом все расходы, связанные с такой уступкой (в том числе по государственной регистрации данной уступки), осуществляются за счет Участник (Участников)а долевого строительства.

8.2. В случае совершения Участником (Участниками) долевого строительства уступки по Договору без уведомления Застройщика, Участник (Участники) долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 (десяти) процентов от цены, указанной в п. 3.2. настоящего Договора.

8.3. Стороны договорились, что уступка Участником (Участниками) долевого строительства третьему лицу права требования неустойки и штрафных санкций к Застройщику не допускается.

**9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, боевые действия, террористические акты; преступные действия неустановленных лиц, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон; иные события, не подлежащие контролю Сторон; ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций, в том числе с отдельными странами, вследствие принятия международных санкций и другие, не зависящие от воли сторон договора обстоятельства.

9.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 7 (семи) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

9.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торгово-промышленной палатой Российской Федерации, по актам, изданным органами власти, по документам, выданным соответствующими уполномоченными органами, службами.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. 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.

10.2. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

10.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

10.3.1. 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 эскроу-агентом Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу на счет Участника долевого строительства (Депонента), по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

10.3.2. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства (в том числе в случае расторжения/прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/отказа от исполнения Договора Сторонами/недействительностью Договора), если к такому моменту, денежные средства со счета эскроу будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства путем их перечисления на счет Участника долевого строительства (Депонента), указанный в п. 10.3.1. настоящего Договора.

10.3.3. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу номер счета, указанный в п. 10.3.1. настоящего Договора, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств со счета эскроу, при наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства депонированной суммы.

10.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 (пяти) календарных дней.

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

10.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, нарочно или заказным отправлением по адресу Стороны, указанному в разделе 12 настоящего договора, либо в случае изменения почтового адреса, по адресу, представленному в соответствии с п. 4.2.2. настоящего Договора. Датой доставки уведомления, извещения считается седьмой день с даты почтового отправления начиная со следующего дня.

10.7. Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность информации, полученной от другой стороны, если соблюдение конфиденциальности такой информации не противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

10.8. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он обладает надлежащей правоспособностью для заключения Договора и иных предусмотренных настоящим Договором документов, соглашений, сделок, для совершения необходимых юридических и фактических действий, не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

10.9. Настоящим Участник (Участники) долевого строительства заявляет, что на момент подписания Договора:

- отсутствуют обстоятельства, позволяющие оспорить Договор по основаниям, установленным Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

- он не преследует цели причинения вреда имущественным правам и (или) ущемления интересов иных его кредиторов;

- в суд не подано заявление о признании его банкротом;

- в отношении него не возбуждена процедура банкротства.

В случае возникновения обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Участник (Участники) долевого строительства обязуется письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (пяти) календарных дней с момента их возникновения.

10.10. Условия настоящего Договора, соглашений сторон, иных документов, направленных на реализацию прав и обязательств сторон (стороны в частности), противоречащие прямым императивным требованиям, установленным действующим законодательством РФ, – применяются сторонами в соответствии с такими требованиями.

10.11. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего Договора, стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

10.12. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один экземпляр для Участника долевого строительства и один экземпляр для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

10.13. Любое уведомление по данному договору дается в письменной форме в виде сообщения, переданного по факсу, письма по электронной почте, или отправляется заказным письмом получателю по его юридическому адресу.

10.14. Любая переписка в мессенджерах (whatsapp telegram и т.д.) по номерам указанным в данном договоре является неотъемлемой частью настоящего договора.

**11. СОГЛАСИЕ УЧАСТНИКА НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

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

11.2. Целью обработки персональных данных Участника (Участников) является заключение и исполнение Сторонами настоящего Договора, в котором Участник (Участники), как субъект персональных данных, является стороной.

11.3. В перечень персональных данных Участника (Участников), на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

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

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

11.3.3. данные документа, удостоверяющего личность Участника;

11.3.4. номер контактного телефона Участника;

11.3.5. адрес электронной почты Участника (при наличии).

11.3.6. Банковские реквизиты Участника.

11.4. Участник (Участники) выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника (Участников) по поручению Застройщика.

11.5. Для целей исполнения договорных обязательств Участник (Участники) дает согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника (Участников) следующим организациям:

- Управляющая организация, с которой Застройщиком заключен (будет заключен в будущем) договор управления многоквартирным домом;

- указанным в пункте 11.6. настоящего Договора.

11.6. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Территориальное управление Росреестра), и указанным в настоящем Договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего Договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоэтажном жилом доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

11.7. Подписав настоящий договор, Участник (Участники) долевого строительства выражает свое безусловное согласие на предоставление Застройщиком переданной Участником (Участниками) долевого строительства в рамках настоящего Договора информации третьим лицам в целях исполнения настоящего Договора, а также на обработку Застройщиком персональных данных Участника (Участников) долевого строительства, указанных в настоящем Договоре и в иных документах, полученных для целей заключения и исполнения настоящего Договора, в том числе в целях:

- направления уведомлений и требований Застройщика (в том числе с использованием электронных видов связи: смс-сообщения, сообщения на адрес электронной почты и иное);

- контроля за своевременным исполнением обязательств Участника долевого строительства;

- реализации функций по сбору, хранению и обновлению сведений, подлежащих предоставлению Участником долевого строительства Застройщику.

Данное положение также распространяется на информацию, передаваемую Застройщиком третьим лицам в целях реализации настоящего Договора.

11.8. Срок, в течение которого действует согласие Участника (Участников) на обработку его персональных данных по настоящему Договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего Договора Сторонами.

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

**Приложение:**

1.Поэтажный план создаваемого Многоквартирного дома (Приложение №1);

2.Технические характеристики жилого дома «Многоэтажная жилая застройка. Многоэтажный жилой дом под строительным номером 20 в микрорайоне № 25 г. Нефтекамск РБ» и квартиры строительный №\_\_\_\_\_\_ в указанном доме (приложение №2)

**12.  Адреса, реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **12.1. Застройщик** | **12.2. Участник долевого строительства** |
| **ООО «Специализированный застройщик Нефтекамскстройзаказчик»** |  |
| **Директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.Д.Амирова**  МП | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение №1

к Договору участия в долевом

строительстве многоэтажного жилого дома

№ \_\_ от «\_\_» \_\_ 202\_\_\_ г.

**ООО «Специализированный застройщик «Нефтекамскстройзаказчик» (ООО «СЗ «Нефтекамскстройзаказчик»)**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Амирова Динара Диргамовна**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_**, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «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), согласовали описание Объекта долевого строительства, с указанием местоположения объекта долевого строительства на плане Многоквартирного дома и основных характеристик Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 4 Закона 214-ФЗ.

1. Объект долевого строительства (жилое помещение/квартира) № \_\_ общей площадью \_\_\_ кв. м., состоящая из \_\_ (\_\_\_) комнаты жилого помещения, расположена на \_\_ (\_\_\_) этаже Многоэтажного жилого дома.
2. План Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1 настоящего Приложения №1, а также сведения об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, указаны ниже и выделены цветом.

**План местоположения Объекта долевого строительства на \_\_\_\_ этаже**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник долевого строительства** |
| **ООО «Специализированный застройщик Нефтекамскстройзаказчик»** |  |
| **Директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.Д.Амирова**  МП | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение № 2**

**к договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_\_ г.**

Технические характеристики

жилого дома «Многоэтажная жилая застройка. Многоэтажный жилой дом под строительным номером 20 в микрорайоне № 25 г. Нефтекамск РБ» и квартиры строительный № \_\_\_\_\_ в указанном доме

Благоустройство квартиры:

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

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

Участник долевого строительства ознакомлен со следующим стандартом организации:

1) Стандарт организации «Установка оконных и балконных блоков из ПВХ, остекление лоджий из ПВХ» - и выражает свое согласие на его применение.

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

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

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Подписи Сторон**

**Застройщик**

**Директор ООО «Специализированный застройщик «Нефтекамскстройзаказчик»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Д.Д.Амирова /**

**Участник долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**