

ДОГОВОР № _____
об участии в долевом строительстве жилого дома

город Уфа,
Республика Башкортостан

«_____» _____ 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Каскад Инвест», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Акчулпанова Рустама Радиковича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. _____

_____ года рождения, СНИЛС _____ паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства»/«Участник», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. **Участник долевого строительства/Участник** – лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома на условиях настоящего Договора, включая затраты на приобретение Застройщиком, в том числе оформление права собственности на указанный Договоре Земельный участок, затраты по подготовке документации по планировке территории (на которой расположен земельный участок под строящимся многоквартирным жилым домом) и выполнения работ по обустройству прилегающей к строящемуся многоквартирному жилому дому территории и необходимых для его жизнеобеспечения объектов инженерной инфраструктуры, в том числе затраты Застройщика относящиеся к объекту долевого строительства.

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение – квартира / нежилое помещение /машино-место в многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и входящие в состав указанного многоквартирного жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства (далее – Квартира).

1.3. **Дом** – Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по улице Правды на пересечении от улицы Новороссийской до улицы Павлика Морозова в Демском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Секция Г, коммерческое название “Дом Притяжение”, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на счета эскроу.

1.4. **Изменение фасада Дома** – установка (смена) окон, балконов, лоджий, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома.

1.5. **Квартира** – структурно обособленное жилое помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.6. **Земельные участки** - земельный участок с кадастровым номером 02:55:050331:2514, находящийся в собственности Застройщика.

1.7. **Нежилые помещения в Доме** – нежилые помещения, предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

1.8. **Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику своевременно** – прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 6 (шесть) месяцев.

1.9. **Общая приведенная площадь квартиры** – площадь, которая состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади балкона с понижающим коэффициентом - 0,3; лоджии с понижающим коэффициентом - 0,5.

1.10. **Перепланировка Квартиры** – изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по Дому, в документ (паспорт) технической инвентаризации на Квартиру.

1.11. **Переустройство Квартиры** – установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по Дому.

1.12. **Проектные площади Квартиры** – площади Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

1.13. **Существенное изменение проектной документации Дома** – изменение общей проектной площади Дома более чем на 20 % от площади, утвержденной на момент заключения Договора, изменение этажности Дома более чем на 3 (три) этажа.

1.14. **Фактические площади Квартиры** – площади Квартиры согласно данным обмеров Дома и изготовления технического паспорта (описания) на Дом, произведенных по окончании его строительства специализированной организацией, занимающейся соответствующим видом деятельности. Участник уведомлен о том, что в случае, если в состав Объекта входят балконы и лоджии, в Едином государственном реестре недвижимости после завершения строительства Здания будет отражена только площадь Объекта без включения площади балконов и лоджий.

1.15. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

1.16. **Застройщик** - юридическое лицо ООО СЗ «Каскад Инвест» (ИНН 0275049561, КПП 027201001, ОГРН 1050204158916), осуществляющее строительство Дома на основании разрешения на строительство № 02-55-1464Ж-2025 от 26.05.2025г., выданного Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрацией городского округа город Уфа РБ. Действия Застройщика как организатора строительства основаны на юридическом поручении и осуществляются не за его счет. Застройщик как организатор строительства по настоящему договору несет затраты от своего имени, но за счет средств Участника долевого строительства.

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, в том числе кредитных организаций и займов иных лиц, а также агентов построить (создать) многоквартирный жилой Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект Участнику в предусмотренный договором срок, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект в установленные договором сроки.

Многоквартирный жилой дом – «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой по улице Правды на пересечении от улицы Новороссийской до улицы Павлика Морозова в Демском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Секция Г», коммерческое название «Дом Притяжение» (кадастровый номер земельного участка 02:55:050331:2514), Общая площадь – 17 683,54 кв.м., количество этажей - 25, материал наружных стен – кирпич с утеплением, материал перекрытий (поэтажный) – монолитные железобетонные, сейсмостойкость – 6, класс энергоэффективности - «С» (повышенный); .

Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома, может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Дома не является существенным изменением характеристик Объекта.

При необходимости, проектная документация Застройщика (любая ее часть) может уточняться, дополняться или изменяться в ходе строительства Дома, что не требует внесения соответствующих изменений в настоящий договор при условии отсутствия влияния этих уточнений и дополнений на объем прав и обязанностей сторон Договора.

2.2. Настоящим Участник извещен о том, что для целей финансирования строительства Дома Застройщиком привлечены кредитные средства, предоставленные ___, и, в соответствии с условиями кредитования, право собственности на земельный участок, на котором ведется

строительство Дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора, а также имущественные права на строящиеся площади в Доме будут находиться в залоге у _____.

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке размещена на сайте <https://наш.дом.рф> в Единой информационной системе жилищного строительства в установленном порядке. Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе.

3. Объект долевого строительства. Сроки передачи.

3.1. По окончании строительства, сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию, после полной оплаты фактической площади объекта долевого строительства Участнику по акту приема-передачи передается жилое помещение - квартира со следующими техническими характеристиками:

<u>№ квартиры (строит.)</u>	<u>Общая проектная площадь, кв.м.</u>	<u>Общая проектная площадь жилого помещения, кв.м.</u>	<u>Количество о комнат</u>	<u>Этаж</u>

3.2. Расположение и планировка Квартиры указаны на фрагменте поэтажного плана строящегося Дома согласно проектной документации на него, который прилагается к настоящему Договору - Приложение № 1 и является неотъемлемой его частью.

3.3. Описание отделки квартиры указано в Приложении № 2 к настоящему договору и является неотъемлемой его частью.

3.4. До заключения настоящего договора указанная квартира никому не распределена, правами третьих лиц не обременена, в аресте и под запрещением не состоит.

3.5. После получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, причитающаяся Участнику квартира, указанная в п. 3.1. настоящего договора, передается Участнику по акту приема-передачи не позднее 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, **но не позднее 01.07.2029г.**, с указанием характеристик, указанных в техническом документе на объект, составленным специализированной кадастровой организацией.

3.6. Стороны договорились о возможности досрочной сдачи многоквартирного объекта строительства и досрочной передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4. Цена договора.

Порядок расчетов, использования денежных средств и покрытия расходов.

4.1. Цена квартиры на момент заключения договора составляет 000000 (_____) рублей, при согласованной сторонами на дату заключения договора стоимости за 1 кв.м. общей проектной приведенной площади Объекта 00 000 (_____) рублей. В Цену не включены затраты Участника по оформлению сделки по приобретению Объекта и оформления его в собственность, в т.ч. расходы на оплату государственных пошлин и расходы на услуги третьих лиц, в случае их привлечения Участником.

4.2. Стоимость одного квадратного метра и цена квартиры, подлежит изменению (индексации) и пересчету в зависимости от сроков внесения оплаты следующим образом:

- с 01.09.2026 г. цена за 1 кв.м. составит 000 000 (_____) рублей.
- с 01.01.2027г. цена за 1 кв.м. составит 000 000 (_____) рублей.
- с 01.04.2027г. цена за 1 кв.м. составит 000 000 (_____) рублей.

- с 01.06.2027г. цена за 1 кв.м. составит 000 000 (_____) рублей

4.3. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу (далее – «Счет эскроу»), открываемый в _____, адрес местонахождения: _____, адрес электронной почты: _____ номер телефона: _____, (далее по тексту – «Эскроу-агент») для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу: Корреспондентский счёт:

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Каскад Инвест»

Срок условного депонирования денежных средств (срок действия счета эскроу) - не позднее «31» декабря 2028.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Депонент: _;

Депонируемая сумма и срок ее внесения: 00000000 руб. (_____ 00 копеек) согласно графику и порядку уплаты цены договора, указанному в пункте 4.1 и 4.2. настоящего договора.

4.4. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после полной оплаты Участником Цены договора.

4.5. Застройщик информирует Участника о запрете перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Участник подтверждает и гарантирует, что ему понятен этот запрет. Участник обязуется компенсировать Застройщику все документально подтвержденные убытки, причиненные нарушением таких гарантии, запрета, нести ответственность за иные негативные последствия, возникшие в результате перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в счет оплаты Цены Договора. Положения настоящего абзаца не распространяются на расчеты Сторон по Договору после ввода Дома в эксплуатацию.

4.6. В случае одностороннего расторжения банком (эскроу агентом) договора счета эскроу с депонентом по основаниям, указанным в п. 4.2 ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», обязательства Участника по оплате цены договора считаются неисполненными.

4.7. Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от общей Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону.

Руководствуясь п.2 ч.1.1. ст. 9 Закон 214-ФЗ, Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение Общей приведенной площади Объекта и Проектной общей приведенной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) существенными изменениями Объекта. В случае увеличения/уменьшения площади Объекта менее чем на 3 (три) процента от общей проектной площади, стоимость Объекта изменению не подлежит, доплата/возврат денежных средств не производится.

4.7.1. В случае если общая фактическая площадь Объекта превысит общую проектную площадь более чем на 3 (три) процента от последней, Участник в течение 10 (десяти) рабочих дней (если больший срок не указан в уведомлении) обязуется осуществить за счет собственных средств доплату разницы между общей фактической площадью Объекта и общей проектной площадью Объекта исходя из установленной договором стоимости одного квадратного метра, указанной в разделе 4 настоящего Договора на расчетный счет Застройщика (в случае, если денежные средства со счета эскроу переведены Застройщику). Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Если счет эскроу не закрыт, доплату необходимо произвести на него. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи.

4.7.2. В случае если общая фактическая площадь Объекта будет меньше проектной площади Объекта более чем на 3 (три) процента от последней, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченные денежные средства исходя из установленной договором стоимости одного квадратного метра, указанной в разделе 4 настоящего Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты поступления денежных средств с эскроу-счета Депонента на расчетный счет Застройщика и получения заявления Участника с указанием реквизитов.

4.8. Фактическая экономия затрат на строительство Объекта в виде разницы между стоимостью квартиры и фактическими затратами на ее строительство, определяется по окончании строительства и остается в распоряжении Застройщика. В затраты на строительство входят обязательства по договору о развитии территории №7РТ от 23.09.2009г., в том числе обязательства по передаче Администрации ГО г. Уфа РБ жилых и нежилых помещений и затраты предусмотренные ст.18 закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»

5. Права, обязанности и функции Застройщика

5.1. Застройщик осуществляет следующие функции:

5.1.1. Обеспечивает строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома путем осуществления функций Заказчика-Застройщика.

5.1.2. Контролирует ход строительства многоквартирного дома.

5.2. Обязанности Застройщика:

5.2.1. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по акту приема – передачи Участнику.

5.2.2. В случае явной невозможности завершения строительства многоквартирного дома в срок, указанный в пункте 3.5. настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части переноса срока, но не более чем на 3 (три) месяца.

5.2.3. Уведомить Участника о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче по почте заказным письмом с описью вложения и почтовым уведомлением о вручении по указанному в договоре адресу, указанный в реквизитах настоящего договора или вручить Участнику лично под расписку.

5.2.4. Передать Участнику Объект по акту приема-передачи при условии оплаты Участником полной стоимости Объекта, в том числе с учетом п. 4.7 настоящего договора до окончания срока передачи в соответствии с п.3.5 настоящего договора.

5.2.5. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

5.2.6. В течение 90 (девяноста) дней после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию с привлечением специализированной кадастровой организации произвести обмеры жилого дома и передать всю необходимую документацию на жилой дом в Администрацию городского округа города Уфы для постановки объекта на кадастровый учёт.

5.2.7. После передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта Застройщик в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с Участником направляет в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника на такой объект в электронной форме.

5.2.8. Застройщик осуществляет действия, связанные с направлением в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации настоящего договора и государственной регистрации права собственности Участника и регистрацией права собственности Участника в соответствии со ст. 16 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». При этом регистрация договора об участии в долевом строительстве и регистрация права собственности производится за счет средств Участника.

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

5.2.9. Выбрать организацию для осуществления функций управления (эксплуатации) Домом.

5.2.10. Давать письменный ответ на обращения Участника в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Участника письменного обращения.

5.3. Застройщик имеет право:

5.3.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

5.3.2. Внести в Дом и/или квартиру изменения, касающиеся замены строительных материалов и оборудования на аналогичные или улучшенные по техническим характеристикам, а также изменения планировочных решений, а так же изменения проектной документации в части балкона и/или лоджии, не ухудшающих потребительские свойства Квартиры и не уменьшающих её общую площадь более чем на 5 (пять) процентов, без согласования с Участником.

5.3.3. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию строительства Дома в отношении Объекта, в т.ч. в части порядка и объема возведения внутренних перегородок. Указанные изменения не требуют согласования с Участником.

5.3.4. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и извещения об этом Участника, предусмотренном Договором и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), при условии полной оплаты Объекта, произведенной Участником, вне зависимости от наличия волеизъявления Участника в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.

5.3.5. В случае если, Участник не принял Объект в установленный п.3.5 Договора срок, Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока приемки, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Обязательства Застройщика считаются исполненными в полном объеме в момент подписания Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

5.3.6. Застройщик имеет право вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника.

Застройщик имеет право вносить в Дом, Объект и/или Квартиру архитектурные, структурные изменения, изменять габариты конструкций и элементов, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Здания и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Доме/Объекте и (или) изменения в Доме/Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству Российской Федерации,

Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Дома/Объекта, связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, отделки, декора, мест расположения инженерных систем и сетей, изменением благоустройства прилегающей территории.

Застройщик оставляет за собой право самостоятельно вносить изменения в проектную документацию, в части замены применяемого инженерного оборудования и материалов, частичной перепланировки в пределах габаритов Дома/Объектов (либо с незначительным изменением габаритов), замены материалов ограждающих конструкций и отделки, не приводящих к принципиальному изменению конструктива, определяющего прочность и устойчивость здания, а также корректировки проектной документации, в части изменения этажности здания, изменения параметров строительного Объекта либо вызванной изменениями в период проектирования государственных строительных норм, правил и инструкций, без получения на данные изменения Застройщиком дополнительного согласия Участника и/или подписания между Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Настоящим Участник признает то, что ему известно о возможном изменении проекта планировки и проекта межевания территории, на котором будет находиться Дом.

Участник настоящим признает, что вентиляционные каналы и иные шахты, элементы

коммуникаций и конструкций в графическом плане квартиры (приложение №1) указаны условно, и в дальнейшем могут отличаться от него по размерам и форме, без нарушения их основных функций.

5.3.7. Застройщик вправе без согласования с Участником передавать, переоформлять, уступать, отчуждать наружные инженерные сети и сооружения.

5.3.8. По своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Объекта лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Подписывая Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Дома и Квартиры выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Дома и Квартиры).

5.3.9. Застройщик вправе при строительстве Объекта устанавливать дополнительные элементы благоустройства и дизайна (декор, малые архитектурные формы, элементы ландшафтного дизайна, мебель и пр.) не требующие обязательной сертификации, а также инженерные системы, не предусмотренные проектной документацией, обеспечивающие повышение комфорта и эстетики восприятия Объекта.

5.3.10. В случае нарушения Участником сроков приемки Объекта Застройщик вправе требовать оплаты неустойки.

6. Права и обязанности Участника долевого строительства.

6.1. Участник долевого строительства в рамках настоящего договора обязуется:

6.1.1. Принять участие в финансировании долевого строительства Объекта и произвести оплату цены Договора в размерах, порядке и сроки, установленных гл. 4 настоящего Договора. По окончании строительства произвести сверку расчетов с Застройщиком с учетом фактической площади квартиры.

6.1.2. Участник после государственной регистрации Договора и выполнения своих обязательств по оплате Цены договора и одновременно с переводом долга на нового Участника до момента принятия Объекта имеет право при наличии письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по Договору третьему лицу. Ввиду того, что на основании п. 4.7. Договора, Цена договора считается оплаченной не полностью до момента уточнения Фактической площади Объекта после ввода Дома в эксплуатацию, государственная регистрация уступки прав и обязанностей по Договору допускается только при наличии письменного согласия Застройщика.

6.1.3. Участник обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня регистрации договора уступки прав требования в Управлении Росреестра по Республике Башкортостан предоставить Застройщику подлинный экземпляр зарегистрированного договора уступки.

Участник, уступающий права по Договору, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшемся переходе прав по договору участия в долевом строительстве с указанием всех реквизитов нового участника (паспортные данные, почтовый адрес, контактный телефон и т.п.). В случае, если в уведомлении не указаны или неверно указаны реквизиты нового участника, 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. Если Застройщик не был уведомлен в письменной форме первоначальным участником о состоявшемся переходе прав участника к другому лицу, новый участник 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.) и несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий. Обязательство Застройщика прекращается его исполнением первоначальному Участнику, произведенным до получения уведомления о переходе права к другому лицу.

6.2. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в соответствии с главой 7 настоящего Договора.

6.3. В случае изменений места фактического жительства, регистрации либо контактных телефонов и адресов, в пятидневный срок сообщать об этом Застройщику в письменном виде с указанием новых реквизитов.

6.4. Оплачивать коммунальные платежи со дня подписания акта приема-передачи квартиры или со дня составления Застройщиком одностороннего акта передачи квартиры. В случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по вине Участника (в том числе при нанесении ущерба имуществу иных участников и собственников жилых и нежилых помещений) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

6.5. После передачи Квартиры по Акту приема-передачи строго следовать инструкции по эксплуатации многоквартирного жилого дома. Участник несет ответственность за соблюдение инструкции по эксплуатации многоквартирного жилого дома, и в случае нарушения, установленных в ней требований, Застройщик ответственности за причиненный ущерб такими действиями не несет.

6.6. В случае расторжения настоящего договора и отсутствия финансирования со стороны Участника, Участник обязан возместить фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору.

6.7. Участник извещен и согласен, что после ввода Дома в эксплуатацию, управление и эксплуатацию Дома осуществляет организация, на которую возложены функции по управлению (эксплуатации) жилым фондом, определяемая Застройщиком при вводе Дома в эксплуатацию. Договор о передаче прав по управлению (эксплуатации) Домом между вышеуказанной организацией и Участником подписывается в момент приема-передачи Квартиры.

6.8. Участник производит все отделочные и иные работы в Квартире за свой счет, в строгом соответствии с проектной документацией на Дом, требованиями действующих на территории РФ правил, стандартов и норм на производство соответствующих видов работ, с привлечением специализированных подрядных организаций.

6.9. При наличии на плане Квартиры обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресольей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения носят условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке/расположению указываемых объектов.

6.10. Участник обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предъявления Застройщиком требования, компенсировать Застройщику фактически понесенные расходы, связанные с регистрацией настоящего договора и регистрацией права собственности Участника.

6.11. Участник обязуется принять Объект от Застройщика по Акту приема-передачи, в т.ч. при досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта в порядке главы 7 Договора, в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче.

6.12. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, не действует в отношении части Объекта, затронутой такой перепланировкой или переоборудованием.

6.13. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить банку (Эскроу-агенту) простую копию настоящего Договора, а также подать заявление о заключении Договора счета эскроу.

6.14. Участник долевого строительства (Депонент) и Застройщик (Бенефициар) в случае смены финансирующего банка, чьи средства целевого кредита привлекаются Застройщиком для строительства Объекта, подписывают дополнительное соглашение к Договору, которое подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, и подают совместное письменное заявление Эскроу-агенту об отказе от Договора счета эскроу и переводе денежных средств в другой уполномоченный банк (эскроу-агент). Неисполнение Участником совместного с Застройщиком обязательства, указанного в настоящем пункте, является односторонним отказом Участника от исполнения обязательства по Договору участия в долевом строительстве и влечет наступление ответственности, предусмотренной действующим законодательством РФ, в том числе правом Застройщика на расторжение (односторонний отказ) от исполнения Договора участия в долевом строительстве и взыскание убытков.

6.15. Участник дает свое согласие Застройщику на:

-проведение (в случае необходимости) дополнительных или сезонных работ на Объекте

после подписания между сторонами Акта приема-передачи Объекта;

- на будущие сделки по обременению и распоряжению земельным участком, указанным в п. 2.1. настоящего договора его частями, возможное межевание земельного участка, постановку его на кадастровый учет и регистрацию права на вновь сформированный участок Застройщиком, в соответствии с действующим законодательством, оформление и получение землеустроительного (межевого) дела, межевого плана, внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости, вносить сведения о ранее учтенных объектах недвижимости, ставить на государственный кадастровый учет объект недвижимости, производить учет изменений объекта недвижимости, снимать с кадастрового учета объект недвижимости, исправлять технические и кадастровые ошибки в кадастровых сведениях, подписывать и подавать заявление о приостановлении и возобновлении государственной регистрации, заявление об отказе в государственной регистрации права, получать уведомления (сообщения о приостановлении государственной регистрации), получать постановление об отказе в государственной регистрации, с правом постановки на учет объекта капитального строительства, образуемого из объекта учета путем раздела, выдела в натуре либо иного совершаемого при таком образовании действия с преобразуемым объектом учета, а также совершать все необходимые регистрационные действия с земельными участками.

6.16. Участник дает согласие Застройщику и/или иным лицам, в чьей собственности находится или будет находиться Земельный участок, указанный в п. 2.1. настоящего договора на осуществление следующих действий:

- на изменение характеристик Земельного участка без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Дома;

- на последующее (до и/или после ввода Дома в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Домом, а также на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельных участков;

- на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, на внесение любых изменений в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе связанных с кадастровым учетом Земельного участка, прекращение права собственности на Земельный участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса Российской Федерации:

- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, указанного в п. 2.1. настоящего договора, вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый на этом земельном участке Дом, в соответствии с проектной документацией, документацией по планировке территории;

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый Дом, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком таких земельных участков иным образом;

- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, Земельного участка и строящихся (создаваемых) на указанном Земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства).

При получении Участником требования о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на раздел, объединение, перераспределение, выдел Земельных участков, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с

момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельных участков, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, оформленное по форме Застройщика, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к Договору.

6.17. Настоящим Участник дает согласие на внесение изменений в проектную документацию в части помещений в Доме, не являющихся частями Объекта и предназначенных для обслуживания более одного помещения в Доме, помещений, оборудования и имущества (в т.ч. общедомовых коммуникаций), не принадлежащих отдельным собственникам и предназначенных для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Доме, в части класса энергоэффективности Дома (при условии, что класс энергоэффективности Дома будет не ниже класса, установленного Договором) а также в части Объекта и архитектурного облика Дома (при условии, что такие изменения не ухудшают качество Объекта).

6.18. Участник уведомлен и согласен, что Дом (включая его архитектурный облик) является произведением архитектуры и объектом авторского права, в отношении которого осуществляется авторский надзор. Изменение архитектурного облика Дома запрещено и является существенным нарушением норм закона. Участник обязуется не нарушать архитектурный облик Дома, в т.ч. посредством проведения несогласованных в установленном законом порядке работ по демонтажу / переносу внешних декоративных элементов фасада; изменения существующего типа остекления на другой тип; размещения внешних блоков кондиционеров вне мест, предназначенных для их размещения. Внешние декоративные элементы, а также иные конструкции, расположенные со стороны наружных стен Дома, за исключением корзин для кондиционеров, входят в состав общего имущества собственников помещений в Доме, изменение которого без получения согласия иных собственников помещений в Доме запрещено. В случае нарушения Участником (или собственником Объекта) архитектурного облика дома, он обязан компенсировать убытки, а также привести архитектурный облик дома в соответствие с проектом за свой счет.

7. Порядок передачи объекта долевого строительства

7.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется после получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, выполнения Участником обязанностей по настоящему договору, с оформлением акта приема-передачи на Квартиры либо иного документа по передаче Квартиры.

7.2. После подписания акта приема-передачи Квартиры ответственность за ее сохранность и имущество передаваемой Квартиры несет Участник.

7.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства Дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, если в сообщении не указан период принятия квартиры. В случае если оператором почтовой связи возвращено заказное письмо с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу сообщение считается полученным Участником.

Стороны исходят из того, что под «моментом получения сообщения» они понимают события, установленные ч.6 ст.8 ФЗ-№ 214. Стороны договорились считать надлежащим доказательством получения Участником сообщения или доказательством отказа Участника от его получения, в т.ч. возврат корреспонденции в связи с истечением срока хранения, сведения по номеру почтового идентификатора информационного ресурса «Отследить», расположенного на официальном сайте Почты России <https://www.pochta.ru/tracking> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта в

соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения сообщения и при отсутствии согласно п. 8.7 условий существенных недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, подписать Передаточный акт. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства при отсутствии обоснованных возражений по непригодности использования Объекта долевого строительства согласно п. 8.7 Условий или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства или при неявке Участника для принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний Передаточный акт на следующий день по истечении установленного настоящим пунктом срока, в который Участник должен приступить к принятию Объекта долевого строительства

7.4. Участник до подписания Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта технического осмотра, в котором указываются недостатки, выявленных в процессе осмотра. Застройщик имеет право отказать Участнику в устранении замечаний в случае их необоснованности и несущественности. Замечания Участника, признанные Застройщиком существенными должны быть устранены Застройщиком в течении 60 (Шестидесяти) дней с момента поступления соответствующего требования. В данном случае, срок передачи Квартиры, указанный в п.3.5 настоящего договора автоматически продлевается на время устранения замечаний и не считается нарушением срока передачи Квартиры Застройщиком.

7.5. Участник вправе отказаться от подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства исключительно в случае выявления при приемке-передаче квартиры недостатков, являющихся существенными. В иных случаях оснований для отказа в подписании акта приема-передачи не имеется.

В рамках настоящего Договора существенными недостатками считаются отсутствие стен, плит перекрытий, оконных и балконных конструкций, входных дверей, отсутствие водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения (в отопительный период, определяемый в установленном порядке для Республики Башкортостан). При выявлении в ходе приемки-передачи недостатков, не являющихся существенными, Участник подписывает акт приема-передачи, и недостатки подлежат устранению в срок не более 60 (Шестидесяти) календарных дней со дня подписания акта приема-передачи либо иного передаточного документа.

При этом Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома подтверждает завершение строительства в полном объеме, как Дома, так и объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям.

7.6. При уклонении Участника от принятия объекта долевого строительства в срок или при отказе Участника от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 7.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). В случае досрочной передачи объекта Участнику, срок передачи объекта устанавливается не ранее 2 (двух) месяцев со дня получения уведомления Участником о досрочной передаче объекта. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.7. При возникновении спорных вопросов со стороны Участника по качеству передаваемого объекта, Стороны обязуются в согласованные сроки провести совместный осмотр для подтверждения недостатков. В случае подтверждения недостатков по качеству объекта и при удовлетворении требований Участника, связанных с недостатками Квартиры, Участник обязан возвратить Застройщику конструкции (части конструкций) и другие элементы /изделия (части элементов/изделий) Квартиры, которые были ранее переданы Участнику в составе Квартиры (оконные, балконные блоки, их части: створки окон, стекла, фурнитуру и пр., радиаторы, двери, стяжку пола, напольное покрытие, установленное оборудование и т.п.), и заменены на другие.

7.8. Все обязательства сторон по настоящему договору считаются исполненными надлежащим

образом в полном объеме с момента передачи Квартиры Участнику. Уклонение Участника от принятия объекта долевого строительства и/или подписания акта приема-передачи Квартиры освобождает Застройщика от уплаты неустойки (пени) за неисполнение им настоящего договора в части передачи Квартиры Участнику.

7.9. При передаче Квартиры Застройщик обязан передать Участнику «Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства», содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – инструкция по эксплуатации), которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи, согласно ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ. Согласно п.1 ч.5 ст.14 и ч.1 ст.19 Закона № 218-ФЗ постановка Дома на кадастровый учет осуществляется органами государственной власти, органами местного самоуправления, уполномоченными на принятие решения о выдаче разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

7.10. Участник поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника сети инженерно-технического обеспечения, в том числе сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения от участка строительства объекта до точек подключения к централизованным системам ресурсоснабжающих организаций, необходимые для эксплуатации МКД, предусмотренные проектной документацией, для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций либо в собственность городского округа город Уфа Республики Башкортостан. 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 объекта и эксплуатируются в соответствии с действующим законодательством.

В случае уклонения либо отказа Участника от принятия Квартиры в сроки, установленные настоящим договором, Участник обязан компенсировать Застройщику расходы на коммунальные платежи, возникшие в результате ненадлежащего исполнения обязательств по приемке объекта Участником долевого строительства за весь период просрочки, а также, в случаях, если застройщик воспользуется правом, предоставленным ему положениями п. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», возместить Застройщику фактически понесенные и подтвержденные документально, расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности участника долевого строительства на Квартиру, в срок не позднее пяти рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

8. Качество Объекта. Общее имущество в многоквартирном доме.

8.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства является его соответствие проектной документации, строительным нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, оформленным в установленном законом порядке.

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

8.3. Гарантийный срок на объект долевого строительства (конструктив) – 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Гарантийный срок на Квартиру не распространяется, в случае, если Участник после передачи ему Квартиры изменит ее назначение, произведет перепланировку без соблюдения необходимой процедуры, установленной в ЖК РФ и иных норм, устанавливающих специальные правила и нормы.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки устанавливается договором и составляет один год. Указанный гарантийный срок исчисляется со

дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

8.4. Гарантийный срок на материалы, оборудование, оконные и балконные конструкции, балконное и оконное остекление, дверные блоки, фурнитуру оконных и балконных конструкций, дверных конструкций, корзины для кондиционеров определяется в соответствии с гарантийными сроками, установленными заводами изготовителями. В случае отсутствия установленных гарантийных сроков и/или истечения гарантийных сроков на момент передачи объекта долевого строительства Участнику и/или в случае, если на дату передачи объекта долевого строительства не истекший период гарантийного срока, установленный заводом изготовителем, составляет менее 12 (двенадцать) месяцев, гарантийный срок на материалы, оборудование, оконные и балконные конструкции, балконное остекление, дверные блоки, фурнитуру оконных, балконных конструкций, балконного остекления, дверных конструкций, корзины для кондиционеров составляет 12 (двенадцать) месяцев с момента передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок распространяется только в случае надлежащего соблюдения «Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры)» в Доме. Гарантийные обязательства не распространяются на отдельные элементы Квартиры в случае замены Участником ограждающих конструкций, несущих конструкций, оборудования, элементов внутренней отделки Квартиры, в том числе общедомового имущества и мест общего пользования, указанных в проектной документации по Дому, и в части, переданной Участнику по акту приема-передачи.

8.5. При обнаружении в течение гарантийного срока недостатков объекта долевого строительства Участник первоначально предъявляет Застройщику требование о безвозмездном устранении недостатков.

Застройщик устраняет недостатки (дефекты) объекты долевого строительства, выявленные в пределах гарантийного срока, в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента получения письменной претензии Участника при условии согласования сторонами срока устранения недостатков (дефектов).

Участник вправе предъявлять иные требования, предусмотренные ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, только в случае, если Застройщиком не исполнено требование о безвозмездном устранении недостатков в установленный настоящим пунктом срок. Срок устранения недостатков, установленный настоящим пунктом Договора, может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке в случае, если недостатки носят сезонный характер. Под сезонным характером недостатков в рамках настоящего договора понимаются недостатки, причины выявления которых, в т.ч. проведение необходимых замеров, устранение которых возможно проводить только при определенной температуре или при определенных погодных условиях. О сезонном характере недостатка Застройщик уведомляет участника в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения претензии.

8.6. В случае выявления Участником в течение гарантийного срока недостатков, строительно-техническая экспертиза, проводится, с обязательным вызовом для участия в осмотре Застройщика. Направление уведомления о проведении экспертизы должно быть не менее чем за 3 (трех) рабочих дня до момента проведения осмотра. Срок, указанный в настоящем пункте, исчисляется с момента получения соответствующего уведомления Застройщиком или в случае направления по почте России с момента истечения 3 (трех) дней с момента поступления уведомления в почтовое отделение по месту нахождения получателя. В случае проведения экспертизы в отношении квартиры без вызова Застройщика заключение экспертизы не является надлежащим доказательством наличия недостатков в квартире. При предъявлении требований к Застройщику, Участник не вправе ссылаться на данное заключение, как доказательство наличия недостатков.

Участник по требованию Застройщика предоставляет доступ в квартиру для проведения осмотра, в т.ч. с участием представителей подрядных организаций, непосредственно выполнявших работы. Участник обязан предоставить доступ в квартиру в рабочие дни с 09 часов до 18 часов.

В случае несоблюдения Участником положений настоящего пункта в части вызова Застройщика для участия в осмотре, порядка предоставления доступа в квартиру, Участник возмещает Застройщику затраты, понесенные им для организации осмотра.

8.7. 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 или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику 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. Застройщик не несет ответственности за недостатки, которые являются явными и могли быть обнаружены при приемке-передаче квартиры. (ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»). К данным недостаткам относятся в т.ч. сколы на стеклопакетах, микротрещины на стенах, отсутствие фурнитуры на оконных и балконных конструкциях, балконном остеклении, наличие на отделочных материалах загрязнений, и тд.

8.8. Участник согласен, что Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта, возникшие вследствие нормального и естественного износа (в т.ч. усадки и осадки Дома в рамках предельных проектно-прогнозируемых параметров), нарушения обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта, либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного Участником (привлеченными им третьими лицами).

8.9. Застройщиком не устанавливается гарантийный срок на дополнительные элементы благоустройства и дизайна (декор, малые архитектурные формы, элементы ландшафтного дизайна, мебель и пр.), инженерные системы, обеспечивающие повышение комфорта и эстетики восприятия Объекта, не предусмотренные проектной документацией. Целесообразность и стоимость их дальнейшего содержания и эксплуатации после ввода Объекта в эксплуатацию определяется исходя из решения общего собрания собственников многоквартирного дома при утверждении размера ежемесячной платы за содержание общедомового имущества.

9. Ответственность сторон.

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

9.2. В случае просрочки исполнения обязательства по передаче Квартиры Участнику, Застройщик обязуется уплатить Участнику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства от цены договора, за каждый день просрочки исполнения обязательства. Если Участником является физическое лицо, неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.3. В случае просрочки внесения Участником суммы оплаты цены договора, Участник обязуется выплатить Застройщику пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа, за каждый день просрочки исполнения обязательства. В случае недостаточности суммы платежа произведенного Участником для исполнения денежного обязательства полностью, при отсутствии иного соглашения погашает, прежде всего, издержки Застройщика по получению исполнения, затем - пени, а в оставшейся части - основную сумму долга.

9.4. В случае несоблюдения Участником сроков приемки квартиры, указанных в п. 7.3. настоящего договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком в связи с неисполнением Участником указанного пункта договора, в том числе расходы по уплате налога на земельный участок, на котором расположен Дом, а также по налогу на имущество. Убытки взыскиваются соразмерно доле, приходящейся на объект долевого строительства.

9.5. Стороны договорились, что уступка Участником к Застройщику требований по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

9.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены,

Договора за каждый день просрочки.

9.7. Стороны признают, что денежные средства Участника, переданные по настоящему Договору, хранятся на эскроу-счете в Банке, Застройщик доступа к этим денежным средствам не имеет.

В случае расторжения настоящего Договора штрафные санкции за пользование денежными средствами не могут быть возложены на Застройщика.

При расторжении настоящего Договора Стороны подписывают соглашение о расторжении настоящего Договора, которое является основанием для возврата денежных средства с эскроу-счета Участнику.

При наличии разногласий по тексту соглашения о расторжении договора Стороны подписывают соглашение о расторжении, которое является основанием для возврата денежных средства с эскроу-счета Участнику с указанием на то, что спорные обстоятельства/положения будут определены в дальнейших дополнительных соглашениях к соглашению о расторжении путем переговоров или в судебном порядке.

10. Основания и порядок досрочного расторжения договора

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в иных случаях, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расторжение (прекращение) настоящего Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.

10.2. В случае прекращения настоящего Договора по любым основаниям в любом порядке и в отсутствие вины Застройщика, Участник обязуется компенсировать (выплатить) Застройщику понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

Размер таких расходов Застройщика, подлежащих возмещению Участником, определяется по данным бухгалтерского учета Застройщика.

Возмещение указанных расходов Застройщика осуществляется Участником по письменному требованию Застройщика, направленному Участнику по адресу, указанному в Договоре, путем перечисления денежных средств, в размере, указанном в письменном требовании Застройщика на банковские реквизиты Застройщика, указанные в данном требовании, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты направления указанного требования Участнику.

10.3. В случае расторжения настоящего Договора независимо от причин расторжения, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику.

10.4. В случае расторжения договора, при условии перечисления денежных средств со счета эскроу на расчетный счет Застройщика, возврат Участнику денежных средств осуществляется Застройщиком, в течение 30 (тридцати) календарных дней, с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе регистрации прав.

10.5. Участник согласен, что в случае расторжения Договора в связи с нарушением Участником условий, принятых на себя обязательств по Договору, в т.ч. нарушения сроков оплаты по Договору, с даты расторжения Договор не порождает правовых последствий, в том числе права требования Участника в отношении Объекта долевого строительства, указанного в Договоре.

10.6. В случае неисполнения Участником обязательств по настоящему договору, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

- если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения Участником платежа составит более чем два месяца;
- если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения Участником платежа составит более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения Участником платежа составит более чем два месяца.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (тридцать) рабочих дней после направления в письменной форме Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или

вручено Участнику лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности и о последствиях неисполнения такого требования.

10.7. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством. При намерении, основанном на требованиях закона, отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке Участник обязан не менее чем за семь рабочих дней уведомить об этом Застройщика.

11. Сроки договора

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

11.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора, при условии выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе полного расчета между Сторонами.

11.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры. Стороны договорились о возможности досрочной сдачи объекта и досрочной передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

12. Форс-мажор

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: наводнение, пожар, землетрясение, эпидемия, пандемия, военный конфликт, террористический акт, гражданские волнения, забастовка, предписания, приказы, запретительные действия властей, постановления, распоряжения или иные административные вмешательства со стороны органов государственной и местной власти и управления существенно (негативно) влияющие на деятельность организации строительного комплекса, действия иных должностных лиц повлекшие за собой необоснованные задержки выдачи разрешительных документов при сдаче объекта в эксплуатацию и заселении сверх нормативных сроков, спад производства в стране и/или в регионе и любые другие обстоятельства вне разумного контроля сторон.

12.2. Стороны освобождаются от ответственности за несвоевременную передачу объекта долевого строительства если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, к которым, наряду с общепризнанными, относятся: акты терроризма, диверсии, атаки беспилотных летательных аппаратов (БПЛА), ракетные обстрелы, а также введенные уполномоченными государственными органами ограничения, официальные сигналы воздушной тревоги или экстренные защитные мероприятия, непосредственно повлекшие за собой временную приостановку строительных работ на объекте.

12.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

13. Заключительные положения

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

13.2. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему Договору, в т.ч. уведомления об устранении замечаний и о необходимости приёмки объекта долевого

строительства могут быть направлены Застройщиком Участнику посредством электронной почты и почты России указанных в разделе 14 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике.

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

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

13.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Срок ответа на претензию составляет 30 рабочих дней с момента поступления претензии.

13.6. Все споры и разногласия по настоящему договору, если они не разрешены путем переговоров, подлежат рассмотрению в судебном порядке согласно действующему законодательству.

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

13.8. Настоящий Договор составлен на _____ (_____) страницах включая приложение №1, 2.

13.9. Стороны гарантируют, что не являются иностранными агентами в понимании Федерального закона от 14.07.2022 N 255-ФЗ «О контроле за деятельностью лиц, находящихся под иностранным влиянием», и они не обязаны использовать специальный рублевый счет, открытый в уполномоченном банке, режим которого, в том числе особенности внесения на него платежей и списания с него средств, устанавливается решением Совета директоров Центрального банка Российской Федерации, подлежащим официальному опубликованию в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 10 июля 2002 года N 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России).

13.10. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.06 №152-ФЗ "О персональных данных" (далее—"152-ФЗ") Участник заявляет согласие на обработку и использование Застройщиком его персональных данных ("пд"), в т.ч. ФИО; пол, дата и место рождения; гражданство, наименование/ серия/ номер документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи и выдавшем органе; адрес регистрации/ пребывания/ проживания, адрес для корреспонденции, электронный адрес, телефон, семейное положение, реквизиты брачного контракта (при наличии), сведения о родственных отношениях (если применимо), ИНН, СНИЛС, иные предоставленные Участником пд и документы, их удостоверяющие. Под обработкой пд Стороны понимают действия, совершаемые с использованием средств автоматизации или без таковых, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (посредством сети Интернет или иным образом) третьим лицам, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение пд. Обработка пд Участника производится в целях заключения, регистрации, исполнения Договора (в том числе в целях проведения расчетов по Договору, привлечения кредитных средств для оплаты Цены (если применимо), выполнения мероприятий, поименованных в разделе 8 Договора, передачи данных в управляющую организацию по Дому, регистрации права собственности Участника на Объект, выпуска усиленной квалифицированной подписи, доставки/ пересылки документов, выполнения иных действий в указанных в Договоре целях), продвижения товаров и услуг, проведения исследований (в том числе в очном формате и/или в формате вопросов, анкетирования по телефону, направления писем на адрес электронный почты и по иным каналам связи) по удовлетворенности Участника качеством работы/ товаров/ услуг

Застройщика/ управляющей организации по Дому и/или Операторов (далее – "Цели"). Участник уведомлен и согласен, что Застройщик поручает обработку пд в указанных Целях операторам персональных данных (далее и ранее – "Оператор"), список которых приведен на сайте: <https://kaskadinvest.ru/>. Участник дает согласие на передачу пд Операторам, а также лицам, при посредничестве которых осуществляются действия, направленные на достижение Целей обработки (настоящее согласие не может быть истолковано как согласие на распространение пд неограниченному кругу лиц). Принимая во внимание возможность уступки прав/ перевода долга по Договору Застройщиком, а также возможность реорганизации Застройщика и / или Оператора, Участник дает согласие на обработку пд правопреемником Застройщика и на поручение обработки пд Участника правопреемникам Операторов. Обработка пд Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из Целей. Также Участник настоящим подтверждает своё согласие на направление Застройщиком в адрес Участника рекламной информации о проводимых Застройщиком и/или аффилированными Застройщику лицами рекламных акциях, посредством корреспонденции на почтовый адрес, адрес электронной почты и/или номер мобильного телефона Участника. Участник подтверждает, что уведомлен о необходимости обработки пд в обозначенных Целях и о юридических последствиях отказа предоставить пд и согласия на их обработку. Участник подтверждает, что ему разъяснены и понятны положения закона № 152-ФЗ, перечень пд, согласие на обработку которых предоставлено в соответствии с настоящим пунктом, способы и цели обработки пд. Данные согласия действуют в течение срока хранения пд, составляющего десять лет с момента их получения. В случае если Договор подписывается с согласия представителя Участника или представителем от имени Участника, представитель дает аналогичные указанным в настоящем пункте заверения и согласия на обработку пд, при этом представитель гарантирует и подтверждает, что Участник уведомлен и согласен с обработкой Застройщиком и Операторами, его пд, ознакомлен с текстом настоящего согласия, цели и способы обработки пд Участнику разъяснены и понятны. Для целей настоящего пункта дача согласия на обработку и использование пд Застройщиком, Оператором, их правопреемниками означает согласие на обработку, использование пд в порядке и в объеме, указанных в настоящем пункте, представителями (работниками) обозначенных выше лиц.

13.11. Настоящий Договор подписывается усиленными квалифицированными подписями Сторон, подлежит государственной регистрации посредством автоматизированной системы, представляющей собой информационный ресурс в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», используемый для направления пакета документов в электронной форме на государственную регистрацию в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

14. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик

Участник долевого строительства

Приложение №1
к договору долевого участия
от «__» _____ 202__ года № _____

Схема этажа и расположение квартиры на нём

Застройщик

_____ //

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

Состав отделки квартиры

Отделка Объекта включает в себя:

1. Стены и перегородки комнат, кухни, коридора - простая штукатурка гипсовыми или цементными строительными смесями (СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия). Штукатурка стен санузлов, ванных комнат выполняется цементными смесями.
2. Отделка (штукатурка откосов) в местах установки межкомнатных дверей, входной двери, балконной двери (дверных проемов) не производится.
3. Отделка потолков квартир не производится.
4. Укрывающий трубопроводы слой из растворной строительной смеси для стяжек, укладываемых полусухим способом, в соответствии с СП 29.13330.2011 – не менее М150, ГОСТ Р 71262-2024 – 65 мм.
5. Временная входная дверь - металлическая с дверным замком.
6. Окна квартир – ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом согласно проекту; оконно-дверные конструкции, ограждающие комнату от балкона/лоджии в квартире – ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом согласно проекту (все конструкции по СП 538.1325800.2024 «Конструкции оконные и балконные», ГОСТ 23166-2024 «Блоки оконные и балконы»). Отделка откосов оконных проемов не производится, подоконники не устанавливаются. Конструкция монтажного шва при установке оконных конструкций и балконных дверей составляет 3 слоя согласно ГОСТ 30971-2012 (не распространяется на витражные конструкции).
7. Электросеть внутри квартиры выполняется согласно проекту по стенам под штукатурным слоем/ открыто по потолку/под стяжкой пола.
8. Слаботочная сеть (телефон, интернет, телевидение) выполняется только до квартиры.
9. Система отопления: лучевая по полу, с установкой радиаторов и теплосчетчика в соответствии с техническими характеристиками по проекту (теплосчетчик устанавливается в общем коридоре).
10. Сантехническое оборудование не устанавливается, прокладка водоснабжения (ГВС, ХВС) осуществляется по потолку до отключающей арматуры в квартире в одном санузле или ванной. От квартирной отключающей арматуры прокладка труб по квартире выполняется Участником долевого строительства помещения самостоятельно (счетчики устанавливаются в общем коридоре). Застройщик не несет ответственности за качество и возможные последствия, вызванные некачественным монтажом разводки сантехнических устройств собственником самостоятельно или с привлечением третьих лиц.
11. Межкомнатные двери, ванна, сан. фаянс, электроплита не устанавливаются.
12. Для системы кондиционирования предусмотрены корзины со стороны фасада согласно проекту. Установка наружных блоков систем кондиционирования на фасады кроме выделенных мест не допускается.
13. Герметизация лоджии/балкона не предусмотрена проектом, данная конструкция витража служит для защиты от транспортного шума и ветра (СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные»). Лоджия/балкон не входит в перечень жилых и подсобных помещений квартиры, является холодным нежилым помещением. Отделка лоджии/балкона не предусмотрена.
14. Участник выполняет самостоятельно за свой счет чистовую отделку Объекта включая штукатурку дверных и оконных откосов, установку подоконников, оклейку обоев, шпаклевку стен, установку и приобретение сантехнических приборов и электроплиты, выравнивание потолков и устройство стяжки пола, и прочую чистовую отделку квартиры, в т.ч. лоджии/балкона.

Застройщик

Участник долевого строительства