

«_____» _____ 202__ г.

2.2. Объектом долевого строительства является ____комнатная квартира № ____, общей площадью по проекту (без учета отделки стен штукатуркой) ____,__ кв.м., в том числе лоджия (балкон), расположенная на ____-ом этаже девятиэтажного жилого дома: «Многokвартирный жилой дом с подземным паркингом», расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, проспект Комсомольский, д. 45 «В».

Назначение	многоквартирный жилой дом
Количество этажей	9
Общая площадь многоквартирного дома, кв.м.	Общая площадь здания – 13 471,0 кв.м. Общая площадь квартир 9 921,47 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергоэффективности дома	В (Высокий)
Сейсмостойкость	6
Номер квартиры строительный	
Подъезд/секция (при наличии)	
Этаж расположения квартиры	
Общая приведенная площадь квартиры, кв.м.	
Количество жилых комнат	
Общая площадь комнат в квартире, кв.м.	
Количество помещений вспомогательного использования	
Общая площадь помещений вспомогательного использования в квартире, кв.м.	
Количество лоджий, веранд, балконов, террас	
Общая площадь лоджий /балконов/ террас/веранд (без применения понижающего коэф-та)	

(далее Объект).

3. Обязательства Застройщика

Застройщик обязуется:

3.1. Сдать жилой дом в эксплуатацию в срок не позднее 28.12.2029 г.

В случае изменения сроков окончания строительства жилого дома на основании актов уполномоченных органов, судебных решений и иных, независящих от Застройщика обстоятельств, период строительства соответственно продлевается. Застройщик имеет право сдать жилой дом в эксплуатацию досрочно.

3.2. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

3.3. Предоставить по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

3.4. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям

технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее 28.12.2030 года, при условии своевременного и полного выполнения Участником долевого строительства всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником долевого строительства Цены Договора, а также оплату пеней, штрафов (при наличии основания для их начисления).

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

Качество Объекта признается соответствующим условиям настоящего Договора в случае, если в Объекте присутствуют и установлены элементы отделки и оборудования, указанные в Приложении к настоящему Договору и требующем проведения работ по доведению Объекта до полной готовности. Указанные работы не охватываются предметом настоящего Договора, не входят в обязанности Застройщика и производятся за счет Участника долевого строительства.

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

3.5. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

3.6. В случае, если строительство жилого 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 информацию и предложение об изменении срока ввода дома в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. В случае согласия, стороны заключают и регистрируют в установленном порядке Дополнительное соглашение. В случае несогласия Участника долевого строительства с изменениями и отказом от заключения Дополнительного соглашения настоящий договор подлежит расторжению, денежные средства, внесенные Участником долевого строительства подлежат возврату с соблюдением условий, указанных в пункте 7.3 настоящего договора. Не получение ответа от Участника долевого строительства в течение 30 дней на надлежаще направленное уведомление считается отказом от договора.

3.7. Застройщик извещает Участника долевого строительства о начале процедуры регистрации прав собственности на Объект (письменно или по телефону).

3.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства или его частей, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации (ГОСТ, ТУ, сертификаты качества, паспорта) либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

3.10. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Участнику долевого строительства Застройщиком по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям обязательным к применению технических

регламентов, Стандартам организации, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

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

3.12. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его требованиям, указанным в п. 3.10. настоящего Договора, является Разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, выданное в установленном порядке.

3.13. Гарантийный срок на квартиру составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

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

Гарантийный срок на отделочные работы и материалы отделки входящих в обязательство Застройщика по настоящему Договору, включая, но не ограничиваясь, на штукатурку стен и стяжку полов (при наличии) по Объекту долевого строительства, гарантийный срок оконных блоков, их частей и элементов (при условии выполнения собственником плановых работ по техническому обслуживанию окон), гарантийный срок конструкций остекления лоджии и (или) витражей, их частей и элементов, составляет 1 (один) год и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

Участник долевого строительства вправе предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства и технологического и инженерного оборудования, входящего в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

3.14. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада Многоквартирного дома;
- проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;
- внесения изменений и усовершенствования в планировку Объекта долевого строительства, не предусмотренную проектной документацией, лестничных клеток, общих коридоров, в том числе в части изменения разводки всех инженерных коммуникаций (отопления, водо- и электроразводок, квартирную разводку канализации), возведения внутренних перегородок, установку электропотребителей, общей мощностью, превышающей проектную;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;
- предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в передаточном акте Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

3.15. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий,

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

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

3.16. Застройщик вправе при невыполнении Участником п. 4.14. 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».

3.17. Гарантийные обязательства Застройщика не распространяются/прекращаются:

- в случае проведения Участником (Участниками) долевого строительства работ по изменению фасада Многоэтажного жилого дома;

- на элементы отделки, конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование, возникшие в результате перепланировки или переустройства жилого помещения, выполненные Участником своими силами или с привлечением третьих лиц, в том числе управляющей компании;

- в случае ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;

- на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций, срок которого составляет 3 года. Усадочные трещины могут появиться, в том числе, в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов: газоблок - монолитный железобетон, газоблок - кирпич, газоблок — ГКЛ, кирпич/монолитный железобетон - ГКЛ и т.д.;

- на выполненные работы по отделке Объекта долевого строительства (при наличии), в том числе, полустеновой (штукатурка, стяжка) при нарушении Участником (Участниками) требований эксплуатации Объекта долевого строительства в части температурно-влажностного режима;

- в случае выполнения Участником (Участниками) работ связанных с устройством проемов (пробивка новых, расширение существующих) во внутренних стенах и перегородках, сносом перегородок, стен, возведением новых стен, перегородок. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все конструктивные элементы (стены, перегородки) снимаются с гарантии, возникшие дефекты (трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;

- в случае выполнения Участником (Участниками) устройства/переустройства инженерно-технического оборудования, осуществления штробления стен и перегородок, устройства технических проемов. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все инженерно-техническое оборудование, конструктивные элементы (стены, перегородки),

снимаются с гарантии, возникшие дефекты (неисправность оборудования, трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;

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

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

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

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

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

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

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

3.1.18. В случае если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, предусмотренных действующим законодательством, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают ее непригодным для предусмотренного Договором использования и которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, то Застройщику, в обязательном порядке, предоставляется право (и возможность) устранить указанные недостатки. Реализация указанного права Застройщика осуществляется в следующем порядке:

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

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

Если в ходе осмотра подтвердится наличие недостатков, которые должны быть устранены Застройщиком в рамках исполнения последним гарантийных обязательств, стороны подписывают гарантийное соглашение, в котором фиксируют недостатки, которые должны быть устранены Застройщиком и согласованные сторонами сроки их устранения, которые не могут быть более 60 (шестидесяти) дней. В случае отсутствия согласия сторон относительно сроков на устранение недостатков, такой срок считается равным 60 (шестидесяти) дням.

В случае, если с учетом технологического процесса или технологических особенностей (в том числе температурной зависимости) для устранения недостатков необходим более продолжительный срок (либо необходимость соблюдения температурного режима требует переноса выполнения работ на иной период, до установления соответствующей температуры), в гарантийном соглашении может быть установлен более продолжительный срок. Если необходимость увеличения сроков по обстоятельствам, указанным в настоящем абзаце, возникла

в процессе выполнения работ (в том числе после подписания гарантийного соглашения, или в случаях, когда Застройщик приступил к устранению недостатков в отсутствие подписанного сторонами гарантийного соглашения), срок устранения недостатков соразмерно увеличивается (или проведение работ переносятся на иной период) без дополнительного оформления сторонами каких-либо документов. Об увеличении срока устранения недостатков (или о переносе работ на иной период) Застройщик в письменном виде уведомляет Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязан обеспечить Застройщику возможность устранения недостатков, в том числе обеспечить необходимый доступ в Объект 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.

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

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

При удовлетворении требований Участника долевого строительства, связанных с недостатками Объекта, Участник долевого строительства обязан вернуть Застройщику конструкции (части конструкций) и другие элементы/изделия (части элементов/изделий) Объекта, которые были ранее переданы Участнику долевого строительства в составе Объекта (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.

4. Обязательства Участника долевого строительства

Участник долевого строительства обязуется:

4.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2. Своевременно рассматривать все уведомления Застройщика и предложения об изменении условий настоящего договора, являться по уведомлениям Застройщика лично, либо направлять представителя с надлежаще оформленной доверенностью для решения

организационных вопросов, связанных с исполнением настоящего договора в указанный в уведомлении срок.

4.3. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве жилого дома других Участников в пределах, не затрагивающих его долю.

4.4. Участник долевого строительства не вправе проводить переустройств и перепланировок в отношении Объекта долевого строительства, а так же лестничных клеток, коридоров, технических и других помещений общего пользования в части изменения конфигураций помещений и их частей, переноса сантехнического оборудования электропроводки до оформления Участником своего права собственности на Объект. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта, Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этими работами.

4.5. Не позднее семи рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления о готовности Объекта к передаче и при условии полной оплаты окончательной цены договора принять от Застройщика Объект по акту приема-передачи. Если в течение семи рабочих дней после получения уведомления Застройщика Участник долевого строительства не выполнит действий, необходимых для принятия Объекта, Застройщик составляет односторонний акт с отметкой об уклонении Участника от его подписания. С момента подписания одностороннего Акта приема-передачи Объект считается переданным Участнику долевого строительства, а Застройщик – исполнившим свои обязательства по договору. При этом риск случайной гибели Объекта признаётся перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта. Указанные меры могут применяться только, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Застройщика передать Объект, либо оператором почтовой связи такое сообщение возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу.

Не позднее 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и/или секции Многоквартирного дома и о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства, и при условии полной оплаты окончательной цены договора приступить к приемке Объекта долевого строительства, и завершить его приемку в течение 7 (семи) календарных дней с момента начала приемки с подписанием соответствующего передаточного акта.

Применительно к условиям данного пункта настоящего договора, днем получения Уведомления является день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его законному представителю. Днем получения уведомления так же является десятый по счету день со дня отправки уведомления заказным письмом.

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

Если в течение пяти рабочих дней после получения уведомления Застройщика Участник долевого строительства не выполнит действий, необходимых для принятия Объекта, Застройщик составляет односторонний акт с отметкой об уклонении Участника от его подписания. С момента подписания одностороннего Акта приема-передачи Объект считается переданным Участнику долевого строительства, а Застройщик – исполнившим свои обязательства по договору. При этом риск случайной гибели Объекта признаётся перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта. Указанные меры могут применяться только, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Застройщика передать Объект, либо оператором почтовой связи такое сообщение возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его

получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу. Применительно к условиям данного пункта настоящего договора, днем получения Уведомления является день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его законному представителю. Днем получения уведомления так же является десятый по счету день со дня отправки уведомления заказным письмом.

4.6. В случае несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п.3.10. настоящего Договора, Стороны руководствуются п.2. ст.7 Закона 214-ФЗ. После исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.2. ст.7 Закона 214-ФЗ, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту в течение 3 (трех) рабочих дней.

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

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

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

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

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

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

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

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

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров либо, наоборот, их ликвидация;
- создание/ликвидация вентиляционных каналов и шахт, которые будут уменьшать/увеличивать общую площадь Объекта долевого строительства при условии, что изменение общей площади Объекта долевого строительства не превысит пределы, установленные в Договоре;

- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей);

- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц в Многоквартирном доме;

- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;

- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Многоквартирного дома, элементов фасадной отделки декора, при условии, что они не затеняют Объект долевого строительства;

- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;

- иные изменения, не влекущие нарушений требований по качеству Объекта долевого строительства.

4.7. После подписания акта приема-передачи Объекта заключить договоры с эксплуатирующей, управляющей и обслуживающими организациями, а также со специализированными организациями на энергопотребление (электрической энергии).

4.8. Оплачивать коммунальные платежи, начисляемые эксплуатирующей организацией в отношении Объекта с даты подписания двустороннего или одностороннего акта приема-передачи Объекта, независимо от даты фактического заселения.

4.9. В течение одного месяца с момента подписания акта приема-передачи зарегистрировать в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан свое право собственности на Объект.

4.10. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном Гражданским Кодексом РФ.

4.11. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

4.12. Участник долевого строительства несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к договору (если такие соглашения будут заключаться), договора уступки права требования третьим лицам (если договором уступки данные расходы не будут возложены на нового Участника), а также государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

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

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

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

5. Цена и расчеты по договору

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

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

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

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

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Нефтекамская Недвижимость», ИНН 0264083151, ОГРН 1240200017265, КПП 026401001, находящееся по адресу: Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Ленина, д. 21 «В», офис 5.6).

Депонированная сумма: _____ (_____) рублей.

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

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

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- 1) разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- 2) акт приема-передачи Объекта недвижимости в соответствии с Договором участия в долевом строительстве или односторонний Акт о передаче Объекта недвижимости с предоставлением

Письма Застройщика, адресованного Эскроу-агенту, свидетельствующее о том, что на дату предоставления документов-оснований:

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

Средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика (Бенефициара): (р/сч 40702810706000079859 в Отделении №8598 ПАО «Сбербанк России», к/сч 30101810300000000601, БИК 048073601).

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

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

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

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

5.5. Если по результатам обмера, площадь Объекта долевого строительства окажется больше площади, указанной в п. 2.2. договора, Участник долевого строительства обязан в срок согласованный сторонами внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом стоимостью квадратного метра Объекта на момент проведения таких обмеров. Стоимость квадратного метра Объекта определяется Застройщиком согласно внутреннему приказу.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные 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» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

6.4. В случае самовольного выполнения Участником работ по перепланировке (переустройству) Объекта до ввода жилого дома в эксплуатацию, получения Объекта по акту приема-передачи и оформления права собственности Участника на Объект, Застройщик составляет акт обследования Объекта с целью выявления произведенных изменений. В этом

случае Участник обязан своими силами и за свой счет привести Объект в первоначальное состояние в соответствии с проектом до окончания строительства жилого дома и ввода его в эксплуатацию. Самовольно выполненные отдельные и неотделимые улучшения в Объекте возмещению Участнику не подлежат.

6.5. В случае если уплата цены договора производится путем внесения платежей в предусмотренный период, систематическое нарушение срока внесения платежей 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.

6.6. В случае нарушения сроков приемки готового объекта долевого строительства согласно п.4.5 настоящего договора либо немотивированного уклонения от данных действий, объект долевого строительства считается переданным, при этом бремя содержания, оплата коммунальных платежей, риски случайной гибели и порчи, в том числе возможного нанесения ущерба третьим лицам, а также общего имущества в Доме считаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента, когда эта передача должна была состояться.

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

7. Срок действия договора.

Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан и действует до момента выполнения сторонами всех своих обязательств.

7.2. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случае:

- просрочки внесения платежа Участником долевого строительства более чем на 2 месяца.
- отказа Участника долевого строительства от заключения Дополнительного соглашения об изменении цены договора, площади Объекта, сроков сдачи дома в эксплуатацию и передачи Объекта по акту.

7.4. В случае просрочки внесения платежей Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им в настоящем договоре почтовому адресу, Застройщик имеет право по истечении 30 календарных дней со дня направления предупреждения в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, направив Участнику уведомление о расторжении договора.

7.5 Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных 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».

7.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

7.7. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты окончательной цены договора и подписания акта приема-передачи Объекта.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и последствия.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору обязана не позднее пяти дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление не лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

9. Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства

9.1. В исполнение обязательств застройщика по передаче Объекта «Многokвартирный жилой дом с подземным паркингом» расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Нефтекамск, проспект Комсомольский, д. 45 «В», применяются заключение счета эскроу с уполномоченным банком.

10. Прочие условия

10.1. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

10.2. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства - его права и обязанности по договору переходят к его наследникам в соответствии с нормами Гражданского Кодекса РФ.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору имеют юридическую силу, если они составлены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и прошли государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

10.4. Все письменные извещения, уведомления направляются сторонами по почте заказными письмами по почтовому адресу, указанному в реквизитах или вручаются лично под роспись. В случае смены почтового адреса и других реквизитов сторон, указанных в настоящем договоре, стороны уведомляют друг друга в срок не позднее 10 календарных дней. В противном случае все извещения и уведомления, направленные по указанным в настоящем договоре адресам считаются направленными надлежащим образом, полученными на седьмой день с момента отправки и сроком исполнения обязательств считается срок, указанный в отправленных извещениях и уведомлениях.

10.5. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается в Нефтекамский городской суд Республики Башкортостан или мировому судье судебного участка №7 по г. Нефтекамску РБ в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, второй экземпляр для Участника долевого строительства.

11. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик: ООО СЗ «Нефтекамская Недвижимость»

ИНН 0264083151, ОГРН 1240200017265

КПП 026401001.

452685, Республика Башкортостан, город Нефтекамск, улица Ленина, дом 21В.

р/сч 40702810706000079859 в Отделении №8598 ПАО «Сбербанк России»,

к/сч 301018103000000000601, БИК 048073601

Директор _____ Шаяпов Руслан Ринатович

Участник долевого строительства:
