

ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА

Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут измениться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным участником долевого строительства может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении участником долевого строительства нежилого помещения, в случае использования участником долевого строительства кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия несовершеннолетних лиц и т.д.

ДОГОВОР .../ участия в долевом строительстве

... 2022 г.

г. Хабаровск

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик-Амурская строительная компания", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Тюфехки Муаммера, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ..., именуемый/ая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» или отдельно «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее – Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект долевого строительства, определенный в Приложении 1 к настоящему договору, а именно, жилое помещение **-комнатную квартиру, обозначенную под номером ..., площадью ... (… целых ... сотых)** квадратных метров, расположенную на ... этаже под порядковым номером ... при счете по часовой стрелке от лестничной клетки на плане этажа (далее – Объект долевого строительства) в объекте **«Жилой дом с автомобильной стоянкой по ул. Карла Маркса в Железнодорожном районе г. Хабаровска»**. (далее – Объект недвижимости) и имеющую следующие характеристики:

Площадь квартиры, включая площадь балконов и лоджий без понижающих коэффициентов, кв.м.	
Площадь помещения с учетом площади летних помещений с понижающими коэффициентами, кв.м.	
в т.ч. общая площадь помещения;	
площадь летних помещений (балкон или лоджия с понижающим коэффициентом соответственно 0,3 или 0,5).	
Площади комнат: Площади помещений вспомогательного использования: Кухня, Санузел Коридор	

И после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта недвижимости передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию построенного Объекта недвижимости.

1.2. Объект недвижимости многоквартирный дом состоит из 2 подъездов и подземной автостоянки, 18 этажей, в том числе подвальный этаж. Общая площадь помещений составляет 17 339,11 кв.м., в том числе общая площадь квартир с учётом балконов, лоджий с понижающим коэффициентом 11 752,21 кв.м. Материал наружных стен – монолитные железобетонные; материал поэтажного перекрытия – монолитный железобетонный. Класс энергоэффективности В+; сейсмостойкость – 6 баллов

1.3. Указанные характеристики Объекта являются проектными (планируемые). Окончательные характеристики Объекта определяются после завершения строительства.

1.4. Вместе с правом собственности на указанное в пункте 1.1 помещение Участник долевого строительства получает вместе с другими собственниками жилых и нежилых помещений в Объекте недвижимости право общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости, в том числе инженерные сети, построенные за счет денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства, к объекту недвижимости, в соответствии с договорами на технологическое присоединение (техническими условиями), заключенными Застройщиком с ресурсоснабжающими организациями, в случае выполнения физических объёмов силами Застройщика, либо в соответствии с иными договорами (соглашениями), предусматривающими строительство инженерных сетей в объекте

недвижимости.

1.5. Строительство объекта недвижимости Застройщиком осуществляется на основании разрешения на строительство № 27-23-80-2022 от 05.10.2022 года, выданного Департаментом архитектуры, строительства и землепользования Администрации города Хабаровска.

1.6. Земельный участок площадью 6887 кв.м. с кадастровым номером 27:23: 0040919:351, на котором Застройщик осуществляет строительство объекта недвижимости, находится по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный район, ул. Карла Маркса, 144А.

1.7. Право собственности Застройщика на указанный земельный участок, на котором он осуществляет строительства Объекта недвижимости, зарегистрировано в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 11.05.2021г., номер регистрации № 27:23:0040919:351-27/020/2021-8.

1.8. Указанный в п. 1.5 земельный участок является предметом залога в качестве обеспечения по кредитному договору № 700B00C5YMF от 17.11.2022 года, заключенному с Публичным акционерным обществом «Сбербанк России».

1.9. Участник долевого строительства уведомлен о том, что квартира будет передана ему в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Квартиры до полной готовности: установки внутриквартирных перегородок, горизонтальной разводки системы электроснабжения, водоснабжения, канализации, чистовой отделки Квартиры и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству РФ под определение «отделочных работ», «отделочных материалов») и т.д.

2. Цена договора и порядок расчетов по договору

2.1. Стоимость одного квадратного метра площади объекта долевого участия в строительстве на дату заключения договора составляет ... руб. (... рублей 00 копеек).

В стоимость одного квадратного метра, в том числе включена стоимость работ, указанных в перечне, прилагаемом к настоящему договору (Приложение № 2).

2.2. Общая цена договора определяется исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, с учетом общей площади жилого помещения (жилой и подсобной) и площади летних помещений (балконов, лоджий), с понижающим коэффициентом для лоджий – 0,5 и для балконов – 0,3.

2.3. Общая цена договора на дату заключения договора ... руб. (... рублей 00 копеек).

2.3.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Депонент: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик-Амурская строительная компания».

Депонируемая сумма: ... руб. (... 00 копеек).

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу указан в п. 2.5. настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

Срок условного депонирования денежных средств: до 31 мая 2025 года.

2.4. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства на эскроу-счет в сроки, указанные в п. 2.5. настоящего договора. При этом в назначении платежа обязательно указывается «взнос по договору № ... от ... за... (Ф.И.О.), НДС не облагается».

2.5. Участник исполняет обязательства по оплате цены договора за счет:

2.5.1. **собственных** средств в размере ... руб. (... рублей 00 копеек), оплачиваемых Участником в течение **10 рабочих дней** с даты окончания государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю;

2.5.2. **кредитных** средств в сумме ... руб. (... рублей 00 копеек), предоставляемых Участнику Публичным Акционерным Обществом «Сбербанк России» в лице Дальневосточного Банка ПАО

Сбербанк, по кредитному договору, заключенному в г. Хабаровске между Участником долевого строительства и Публичным Акционерным Обществом «Сбербанк России», находящимся по адресу: г. Хабаровск, ул. Гамарника, д. 12, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, БИК 040813608, ОКПО 02785577, являющегося кредитной организацией по законодательству РФ (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015 г.), (далее «Банк»), на цели оплаты строительства квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего договора. Условия предоставления кредита предусмотрены кредитным договором, заключенным между Участником долевого строительства и Банком.

Кредитные средства оплачиваются Участником Застройщику **в течение 10 рабочих дней** с даты окончания государственной регистрации настоящего договора и залога прав требования в силу закона на Объект долевого строительства в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю.

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

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

2.6. Днем платежа по настоящему договору считается день поступления денежных средств на эскроу-счет.

Участник долевого строительства **не имеет права** осуществлять оплату Цены Договора **до даты государственной регистрации настоящего Договора** в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. В случае нарушения участником долевого строительства данного запрета, он возмещает Застройщику все возникшие в связи с этим убытки, в том числе, но не ограничиваясь, суммы штрафов, предъявленные различными уполномоченными органами Застройщику. Убытки возмещаются Участником долевого строительства в течение 10 календарных дней со дня выставления и отправления требования Застройщиком по почте/электронной почте/факсом.

2.7. Размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства, может быть изменен (уменьшен или увеличен) в зависимости от изменения площади объекта долевого строительства. Данное правило применяется в случае отличия фактической величины площади объекта долевого строительства более чем на 3% (три процента) от проектной величины площади объекта долевого строительства.

2.7.1. Если согласно данным технической инвентаризации площадь объекта долевого строительства превысит более чем на 3% (три процента) площадь, оговоренную в п. 1.1 настоящего договора, Участник долевого строительства обязан в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить разницу в площади по установленной цене одного квадратного метра на дату заключения настоящего договора. При этом стоимость 3% (трех процентов) – оговоренного в настоящем пункте отклонения в площади объекта долевого строительства – оплате не подлежит.

2.7.2. Если согласно данным технической инвентаризации площадь объекта долевого строительства составит менее 97% (девяносто семи процентов) от размера площади, оговоренной в п. 1.1 настоящего договора, Застройщик обязан в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участника долевого строительства вернуть излишне внесенные денежные средства по установленной цене оплаты одного квадратного метра на дату заключения настоящего договора. При этом стоимость 3% (трех процентов) – оговоренного в настоящем пункте отклонения в площади объекта долевого строительства – оплате не подлежит.

3. Форма договора

Договор, дополнительные соглашения к Договору, соглашение о расторжении Договора подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Совместно с Участником долевого строительства в течение 5 рабочих дней с даты подписания настоящего договора обратиться с заявлением о государственной регистрации договора в Управление Росреестра по Хабаровскому краю.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора и требованиям технических регламентов, проектной

документации и градостроительных регламентов.

4.1.4. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства до 10 числа месяца следующего за отчетным после внесения таких изменений.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Требовать от Участника долевого строительства осуществления платежей в соответствии с п. 2.5. настоящего договора.

4.2.2. Досрочно передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства.

4.2.3. Самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц (подрядчиков) для выполнения работ по строительству (созданию) жилого дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) жилого дома, вносить изменения в проектную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2.4. Самостоятельно вносить в проектную документацию Объекта недвижимости и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, при условии, что по завершении строительства Объект недвижимости в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации и настоящему Договору.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обязан:

5.1.1. Совместно с Застройщиком в течение 5 рабочих дней с даты подписания настоящего договора обратиться с заявлением о государственной регистрации договора в Управление Росреестра по Хабаровскому краю.

5.1.2. Уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены настоящим договором участия в долевом строительстве.

5.1.3. Уплатить в полном объеме денежные средства в соответствии с п. 2.5. настоящего договора.

5.1.4. Подписать в установленные настоящим договором сроки передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

5.1.5. За счет собственных средств зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю в течение пяти месяцев после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу.

5.1.6. Не производить работы, связанные с отступлением от проекта (перенос нагревательных сантехнических приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей, перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, производить устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширять жилые площади за счет вспомогательных помещений, производить ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, производить устройство или переоборудование существующих тамбуров), до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства, на Объект долевого строительства, а также до согласования по их проведению и регистрации в соответствующих органах в полном объеме Участником долевого строительства. В противном случае Участник долевого строительства самостоятельно несёт ответственность за возможные негативные последствия и связанные с этим – риски производства указанных работ.

5.1.7. С момента подписания акта о передаче Объекта долевого строительства либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства оплачивать все коммунальные платежи и иные связанные с содержанием Объекта долевого строительства расходы организации, которой Застройщик передал Объект недвижимости на техническое обслуживание после ввода его в эксплуатацию, с оплатой пропорционально площади Объекта долевого строительства в общей площади всех объектов долевого строительства в Объекте недвижимости, нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства. С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик не несет перед Участником долевого строительства обязательств, связанных с текущими эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

5.1.8. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в десятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

5.1.9. Участник долевого строительства после передачи объекта долевого строительства не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого участия, а также устанавливать кондиционеры в не отведенных на это проектом мест, 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, управляющей компанией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.1.10. Участник долевого строительства не вправе осуществлять переоборудование и перепланировку Объекта долевого участия, ведущую к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нём оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, а также перепланировку квартир (комнат), ухудшающих условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры. Такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Объекта недвижимости, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.1.11. После ввода многоквартирного Жилого дома в эксплуатацию и в момент подписания передаточного акта Квартиры заключить по форме и ставкам, предложенным эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Квартиры, общего имущества многоквартирного Жилого дома и предоставление коммунальных услуг.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Знакомиться в офисе Застройщика с разрешением на строительство объекта недвижимости, технико-экономическими показателями строительства объекта недвижимости, заключением государственной (негосударственной) экспертизы проектной документации, проектной документацией, документами, подтверждающими права Застройщика на земельный участок.

5.2.2. Пользоваться сайтом <http://наш.дом.рф> для ознакомления с размещенными Застройщиком в установленном действующим законодательством порядке документами и информацией, а также проектной декларацией в отношении Объекта недвижимости.

5.3. **Участник долевого строительства не вправе (запрещено)** уступать, передавать свои права и обязанности по настоящему договору.

6. Порядок и срок передачи объекта долевого строительства, гарантийные обязательства

6.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче и не может быть осуществлена до получения в установленном порядке Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

6.2. **Передача** объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости **не позднее 31 мая 2025 г.**

6.3. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта недвижимости предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества объекта недвижимости в целом строительным нормам и правилам и проекту.

6.4. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - **4 квартал 2024 г.**

6.5. В случае если строительство объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к договору.

6.6. Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома (объекта недвижимости) предусмотренного договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче (далее - Сообщение).

Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.7. Участники долевого строительства, получившие сообщение Застройщика о завершении строительства объекта недвижимости и готовности объекта долевого строительства к передаче (далее – сообщение), обязаны принять его в течение пяти рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к Квартире, Стороны одновременно с актом подписывают Приложение к акту с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Квартире.

Основаниями для отказа в приёмке объекта долевого строительства могут являться только существенные недостатки объекта долевого строительства, которые делают объект долевого участия в строительстве не пригодным к эксплуатации.

6.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 6.7. настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от необоснованного принятия объекта долевого строительства, в том числе при досрочной передаче объекта долевого строительства, и при наличии у застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения либо при наличии у застройщика сведений о возврате заказного письма оператором почтовой связи с отметкой об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в договоре почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения заказного письма оператором почтовой связи, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Указанный акт составляется через 30 дней со дня, следующего за наступлением одного из выше указанных обстоятельств.

При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.9. Приемка объекта долевого строительства Участником долевого строительства и последующая регистрация его права собственности на объект долевого строительства подтверждает отсутствие у Участника долевого строительства к Застройщику каких-либо претензий, возникающих из настоящего Договора.

6.10. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня получения Застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого акта приема-передачи с любым из Участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Объекта недвижимости.

По соглашению сторон не является гарантийным случаем следующие недостатки:

- присутствие окалины на окнах не более 10 см. на 1 кв.м.;
- наличие пены, строительного раствора на окнах, радиаторах;
- иные загрязнения удаление, которых не влечет замены строительных элементов;
- продувание оконных изделий по швам, где необходима только регулировка;
- присутствие защитной пленки на оконных (балконных) изделиях;
- перепад уровня стены (ступенька) по горизонтали между монолитной конструкции (пилон) и стены из газобетонных блоков;
- выпирающие из плоскости стены закладные, которые обеспечивают устойчивость стен из газобетонных блоков;

6.11. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в порядке части 2 статьи 7 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в письменной форме исключительно требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства.

Стороны согласовывают срок устранения указанных недостатков (дефектов) не более 45 дней.

В случае если в указанный срок недостатки (дефекты) не могут быть устранены в силу Объективных причин, в том числе, но не ограничиваясь, климатическими условиями, необходимостью заказа и изготовления оборудования, отсутствием необходимого материала, технологией производства работ и т.п., такие недостатки (дефекты) не являются существенными (не устранимыми) и подлежат устранению в дополнительный срок, согласованный Сторонами.

6.12. Участник долевого строительства не вправе совершать действия, предусмотренные подпунктами 2, 3 пункта 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...».

6.13. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник долевого строительства не вправе предъявлять требования, предусмотренные статьей 9 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» до рассмотрения Застройщиком требования, предусмотренного п. 6.11. настоящего договора, и при условии письменного отказа Застройщика от

исполнения указанного требования.

6.14. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются при нарушении Участником долевого строительства инструкции по эксплуатации квартиры, а управляющей компанией (ТСЖ) инструкции по эксплуатации дома, а также при несоблюдении Участником долевого строительства требований и управляющей компанией (ТСЖ) требований, содержащихся в Постановлении Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», не допуска Застройщика для осмотра в соответствии с пунктом 6.17. настоящего договора.

6.15. В случае, если какие-либо работы после приемки квартиры были произведены третьими лицами гарантийные обязательства на указанные работы в Объекте долевого строительства прекращаются с момента начала производства работ третьими лицами, в том числе, но не исключительно: замена инженерных сетей (их частей), окон, дверей, звукоизолирующего покрытия в конструкции пола, устройство наливных полов, спиливание закладных, которые обеспечивают устойчивость стен из газобетонных блоков, изменение конструктивных элементов Объекта долевого строительства и т.п..

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 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 Участниками или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участникам долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства (инструкции по эксплуатации квартиры) правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.16. Для устранения недостатков в гарантийный период Участник долевого строительства обеспечивает доступ Застройщику и/или привлеченному им третьему лицу в Объект долевого строительства.

В случае не допуска Застройщика и/или привлеченного им третьего лица обязательства Застройщика в части устранения заявленных недостатков считаются выполненными.

6.17. Застройщик с целью проверки исполнения Участником долевого строительства, управляющей компанией (ТСЖ), обязанностей, предусмотренных инструкцией по эксплуатации квартиры и многоквартирного дома, Постановлению Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, вправе осуществлять осмотр Объект долевого строительства, а также мест общего пользования, в период действия гарантийного срока, но не чаще 2 раз в год.

7. Порядок расторжения договора

7.1. Участники долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

7.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

7.1.2. существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

7.1.3. в иных установленных законодательством случаях.

7.2. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

7.2.1. прекращения или приостановления строительства объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

7.2.2. существенного изменения проектной документации строящегося объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

7.2.3. изменения назначения общего имущества объекта недвижимости;

7.2.4. в иных установленных законодательством случаях.

7.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты:

7.3.1. если оплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем

единовременного внесения платежа, то просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;

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

7.4. В случае расторжения договора по инициативе Участника долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных п. 7.1. настоящего Договора и ст. 9 Закона №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов..."), Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику 100 000 (сто тысяч) рублей, в порядке возмещения расходов Застройщика, связанных с заключением и расторжением договора долевого участия в строительстве.

8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки. Применение таких санкций осуществляется только после представления стороне, нарушившей положения настоящего договора, письменного требования от другой стороны настоящего договора.

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

8.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. В случае внесения денежных средств в счет уплаты цены Договора на реквизиты не указанные в п.2.3.1. настоящего Договора участник долевого строительства возмещает Застройщику все возникшие в связи с этим убытки, предъявленные различными уполномоченными органами Застройщику. Убытки возмещаются Участником долевого строительства в течение 10 календарных дней со дня выставления и отправления требования Застройщиком по почте/электронной почте/факсом.

8.5. Не применяются к Застройщику последствия (штраф, неустойка, убытки) за нарушения сроков устранения замечаний, предусмотренных п.6.11 и Законом РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", до подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи объекта долевого строительства, предусмотренного п.1.1.

8.6. За нарушение Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 5.1.4, 5.1.6, 5.1.8, 5.1.10 настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 100 000 (сто тысяч) рублей за каждый факт нарушения соответствующих обязательств, за нарушение Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 5.1.5 настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей, а также возмещает Застройщику все причиненные соответствующими нарушениями убытки сверх неустойки.

9. Форс-мажорные обстоятельства

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием возникновения форс-мажорных обстоятельств, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых не несут ответственности. К таковым обстоятельствам относятся: землетрясения, пожары, наводнения, забастовки, изменения действующего законодательства, влияющие на исполнение обязательств по настоящему Договору, другие чрезвычайные обстоятельства.

9.2. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по настоящему Договору, должна в 7-дневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой стороне в письменной форме.

9.3. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств действие Договора приостанавливается до момента, определенного сторонами, но не более чем на 60 (шестьдесят) дней. В случае если форс-мажорные обстоятельства продлятся более 60 (шестидесяти) дней, каждая из сторон вправе расторгнуть настоящий Договор.

10. Заключительные положения

10.1. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на межевание земельного

участка, на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) и иных необходимых действий по земельным участкам, на которых осуществляется строительство Объекта, по усмотрению Застройщика, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности и/или прав аренды в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади) земельных участков, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела Земельного участка и границы вновь образуемых участков на усмотрение Застройщика, настоящим пунктом считаются согласованными Участником долевого строительства. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади), не требуется получения отдельного согласия Участника долевого строительства.

10.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Объекту недвижимости, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещенными в единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика. Участнику понятно содержание данных документов. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием, которых осуществляется потребление коммунальных услуг и электрической энергии).

Участник осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания, не производить своими или привлеченными силами другие работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и несущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Здания. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление и эксплуатацией здания.

Участник уведомлен о том, что в проект (проектную документацию) Здания могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение Проектной общей площади квартиры. О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которой осуществляется строительство Здания, Застройщик информирует Участника путем внесения соответствующих изменений в Проектную декларацию с последующим размещением Проектной декларации в сети интернет Единой информационной системе жилищного строительства.

10.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют юридическую силу, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю.

10.4. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10.5. Все споры, возникающие между сторонами по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между ними. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, они подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика.

10.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны договора. Экземпляры идентичны.

11. Реквизиты и подписи сторон

Приложение № 1 к договору участия в долевом строительстве
ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Перечень работ, включенных в стоимость одного квадратного метра площади по договору

В типовую отделку помещения, выполняемую Застройщиком, входит выполнение следующих видов работ:

1. Установка пластиковых окон с 2-х-камерным стеклопакетом с видимым монтажным швом.
2. Витражное остекление балконов и лоджий.
3. Монтаж перегородок, ограничивающих санузлы. Межкомнатные перегородки в Приложении №1 показаны условно и Застройщиком не выполняются.
4. Монтаж системы отопления квартир с установкой радиаторов.
5. Монтаж сетей электроснабжения до квартирного щита (без установки квартирного щита).
6. Установка двухтарифного прибора учета электроэнергии в этажном щите.
7. Установка прибора учета теплоэнергии.
8. Монтаж системы водоснабжения до приборов учета, с установкой приборов учета холодного и горячего водоснабжения и запорной арматуры.
9. Монтаж стояка/стояков канализации.
10. Гидроизоляция плиты перекрытия в санузлах и ванных комнатах.
11. Укладка звукоизолирующего покрытия в конструкции пола, без выравнивающего слоя под основание пола.
12. Предусмотрена естественная вентиляция из помещений кухни и санитарных узлов через вентиляционные каналы.
13. Монтаж системы пожарных извещателей

Стяжка полов, выравнивание стен и потолков не предусматривается.

В случае наличия на Плате объекта долевого строительства (Приложение № 1) обозначений внутриквартирных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, посудомоечных и стиральных машин, электрических щитов, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по прокладке коммуникаций и установке/поставке указанных объектов.