**Договор  № \_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве** **многоквартирного жилого дома**

**г. Уфа «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ»**, в лице генерального директора Исхакова Айрата Закировича, действующего на основании Устава и именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** , именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее — «Договор») о нижеследующем:

**Термины и определения, используемые в договоре**

Застройщик — юридическое лицо: Общество с ограниченной ответственностьюСпециализированный Застройщик«СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ», осуществляющее проектирование и строительство Дома на основании разрешения на строительство № 19.05.2021 от 02-RU03308000-1294Ж-2021г., выданного Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрацией городского округа город Уфа РБ.

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

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

**Нежилые помещения** –нежилые помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, гаражи, внеквартирные хозяйственные кладовые, помещения цокольного и подвального этажей), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

**Общее имущество Объекта** – принадлежащее собственникам помещений в Объекте на праве общей долевой собственности общее имущество в Объекте, а именно:

– помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Объекте оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

- иные помещения в Объекте, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте;

- земельный участок, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства.

**Общая проектная площадь квартиры** – общая площадь квартиры, указанная в проектно-сметной документации на строящийся многоквартирный дом и состоящая из суммы площадей всех ее помещений, в том числе: жилых комнат, коридоров, кухонь, санузлов и/или иных помещений вспомогательного использования, а также площади лоджий, включаемых в общую проектную площадь с понижающим коэффициентом 0,5 и/или балконов/террас, включаемых в общую проектную площадь с понижающим коэффициентом 0,3.

Общая проектная площадь и номер квартиры являются условными и подлежат уточнению после изготовления технического паспорта (технического описания).

**Общая фактическая площадь квартиры** – общая площадь квартиры, указанная в техническом паспорте (техническом описании) на Дом, изготовленном юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, осуществляющим техническую инвентаризацию, учет и оценку объектов недвижимости, или лицом, обладающим специальным правом на осуществление кадастровой деятельности, по заказу Застройщика и в акте приема-передачи квартиры, состоящая из суммы площадей всех ее помещений в том числе: жилых комнат, коридоров, кухонь, санузлов и/или иных помещений вспомогательного использования, а также площади лоджий, включаемых в фактическую площадь квартиры с понижающим коэффициентом 0,5 и/или балконов/террас включаемых в фактическую площадь квартиры с понижающим коэффициентом 0,3.

**Проектная декларация** – документ, включающий в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и определяющий объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в таком документе и размещенный в сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф>.

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

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

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

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

**Существенное изменение размера Квартиры**-изменение Квартиры более чем на 5 (пять) процентов от указанной в договоре площади по независящим от Участника причинам.

1. **Правовые основания к заключению договора**

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»).

1.2. Участник подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

1.3.Участник дает согласие Застройщику на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Дома, его частей, прав аренды, а также по распоряжению земельным участком, предоставленным для строительства Дома, его частями, правом аренды на него, в том числе, но не исключительно на совершение следующих действий: провести межевание, размежевание земельного участка, оформление и получение землеустроительного (межевого) дела, межевого плана, внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости, вносить сведения о ранее учтенных объектах недвижимости, производить учет изменения объекта недвижимости, снимать с кадастрового учета объект недвижимости, производить учет изменений объекта недвижимости, исправлять технические и кадастровые ошибки в кадастровых сведениях, подписывать и подавать заявления о приостановлении и возобновлении государственной регистрации, с правом постановки на учет объекта капитального строительства, образуемого из объекта учета, путем разделения, выдела в натуре либо иного совершаемого при таком образовании действия с преобразуемым объектом учета, а также совершать все необходимые регистрационные действия с земельным участком, на котором осуществляется строительство Дома.

1.4. Застройщик гарантирует Участнику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора документы, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных (муниципальных) органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.5. Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. №430-р.

1.6. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

-Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 02:55:010107:1228, номер государственной регистрации: 02:55:010107:1228-02/374/2021-3 от 19.04.2021г.

-градостроительного плана земельного участка № РФ-02-2-55-0-00-2020-0682 от 01.10.2020, выданного Главным управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан;

-разрешения на строительство № 02-RU 03308000-1294Ж-2021 от 26.03.2021 года, выданного отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского округа города Уфы Республики Башкортостан;

-проектной декларации, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства и опубликованной на сайте: <https://наш.дом.рф> (ID).

При необходимости, вышеуказанная документация может уточняться, дополнятся и/или продлеваться в ходе строительства Объекта, что не требует внесения соответствующих изменений в настоящий договор при условии отсутствия влияния этих уточнений и дополнений на объем прав и обязанностей сторон Договора.

**2. Предмет Договора**

2.1. Предметом договора является долевое участие в финансировании строительства многоквартирного жилого дома денежными средствами (собственными, заемными) Участника долевого строительства в размере доли финансирования, установленной настоящим договором и составляющей в результате деятельности сторон жилое помещение-Объект, которое [Застройщик](#sub_2011) обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

Многоквартирный жилой дом - «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом на пересечении улиц Айская и Кирова в Кировском районе городского округа г. Уфа Республики Башкортостан».

Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен Объект долевого строительства – 02:55:010107:1228. Площадь участка – 5 499 кв.м.

Общая площадь здания – 21 629,9 кв.м.

Количество этажей – переменное количество этажей (7, 8, 9, 10), подземных этажей – 2 шт.

Конструкция здания – монолитный железобетонный каркас с заполнением штучными материалами. Наружные стены – керамический кирпич толщиной 250 мм с минераловатным утеплителем и навесным вентилируемым фасадом. Перегородки санитарных узлов и ванных комнат – керамический кирпич толщиной 120 мм. Поэтажное перекрытие – монолитный железобетон.

Класс энергоэффективности – Нормальный.

Сейсмостойкость – 5 (пять) балов.

2.2. По окончании строительства и сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию, многоквартирный жилой дом, как имущественный комплекс, подлежит разделу по долям в виде объектов - квартир, нежилых помещений, машиномест.

2.3. Настоящим договором устанавливается, что по объему долевого участия Участника долевого строительства в финансировании строительства многоквартирного жилого дома, Участнику долевого строительства выделяется соответствующая доля - Объект в построенном доме в виде жилого помещения –квартиры со следующими техническими характеристиками (далее по тексту – Квартира):

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № квартиры (строительный) | Этаж | Кол-во комнат | Общая проектная площадь квартиры, кв.м | Жилая проектная площадь квартиры, кв.м. | Стоимость  1 кв.м., руб. | Общая стоимость квартиры, руб. |
|  |  |  |  |  |  |  |

2.4. Расположение и планировка Квартиры указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение № 1, Приложение № 2).

2.5. Отделка Квартиры определена в Приложении № 3 .

2.6.Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – не позднее **31.12.2024 г.** Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.7. Планируемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – не позднее **30.04.2024 г.**

2.8. Стороны договорились о возможности досрочной сдачи многоквартирного объекта строительства и досрочной передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.9. При недостатке вложенных денежных средств на строительство Дома, расходы по строительству, не вошедшие в балансовую стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и с условиями настоящего договора, и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), Застройщик вправе распоряжаться этими средствами по своему усмотрению.

2.10. Застройщик уведомил Дольщика, что земельный участок, указанный в п.2.1 настоящего Договора находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» в лице Башкирского отделения №8598 ПАО Сбербанк в соответствии с:

- Договором ипотеки № 33922 от 20 августа 2021 года, залогодатель Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Спецстройинвест», зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 августа 2021 г. сделана запись регистрации за номером 02:55:010107:1228-02/374/2021-5.

2.11. Застройщик уведомил Дольщика, что в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» в лице Башкирского отделения №8598 ПАО Сбербанк находятся имущественные права с залогом будущей вещи в соответствии с:

- Договором залога имущественных прав № 33923 от 20 августа 2021 года, залогодатель Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Спецстройинвест».

2.12. В Предмет залога входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога. В предмет залога не входят:

- наружные инженерные сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, диспетчеризации, ливневой канализации;

- технические помещения, предусмотренные проектом для обслуживания конкретных жилых и административных помещений одного или нескольких собственников, кладовые расположенные в технических, подвальных и иных этажах Объекта;

- помещения и оборудование, необходимые для их инженерного обеспечения (насосные пожаротушения, помещения ИТП, узлы учета, электрощитовые, приточно-вытяжные венткамеры и др.).

- часть элементов покрытия жилых помещений одного или нескольких собственников помещения, предусмотренные Проектом как эксплуатируемые террасы.

2.13. Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставляемого Застройщиком в орган регистрации прав. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

**3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты**

3.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют общую проектную площадь Квартиры, указанную в пункте 2.3. настоящего Договора.

3.2. Цена Договора на день подписания Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**, включающей стоимость услуг Застройщика.

3.3. Стоимость одного квадратного метра Квартиры составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей,** является фиксированной и не подлежит изменению в течение всего периода действия настоящего Договора. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен в соответствии с п.п. 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ.

3.4. Уплата цены по настоящему Договору **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей производится в следующем порядке**:

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), 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

ИНН 7707083893 , ОГРН 1027700132195, КПП 773601001 , ОКПО 00032537

Корреспондентский счет № 30101810500000000653 открыт в Северо-Западном ГУ Банка России

БИК 044030653

Телефон: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

**Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «СПЕЦСТРОЙИНВЕСТ».**

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

**Назначение платежа: по договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ долевого участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома на пересечении улиц Айской и Кирова в Кировском районе ГО г. Уфы от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.**

Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участников долевого строительства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** РФ и кредитных средств в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей РФ**, предоставляемых Банком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, согласно **Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года**, заключенному в городе Уфе между Участником долевого строительства и Кредитором (далее – «Кредитный договор»). Размер кредита, порядок погашения кредита и процентов за пользование кредитом определяется условиями Кредитного договора.

В день подписания кредитного договора, открывает безотзывной, покрытый, оплачиваемый без акцепта аккредитив на следующих условиях:

Оплата происходит следующим образом:

Участник долевого строительства в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания кредитного договора, открывает безотзывной, покрытый, оплачиваемый без акцепта аккредитив в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее – исполняющий Банк) в пользу Застройщика со следующими условиями открытия и оплаты:

- Срок действия Аккредитива - 60 (шестьдесят) календарных дней с момента открытия, с возможной пролонгацией его срока действия, но не более 90 календарных дней;

- Плательщиком по аккредитиву выступает Участник долевого строительства, а получателем - Застройщик.

- Банк-эмитент и исполняющий банк: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- **Сумма \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей РФ**.

- За услуги по осуществлению расчетов с использованием аккредитивной формы Плательщик оплачивает комиссию в соответствии с тарифами Банка.

- Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Банка уведомления об открытии аккредитива в адрес Получателя/Застройщика.

- Исполнение аккредитива (оплата суммы, указанной в пункте 3.4 настоящего Договора) осуществляется не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком, либо его законным представителем или Участником долевого строительства, в Исполняющий банк скан образ настоящего Договора зарегистрированного в установленном порядке, с отметками Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по (наименование субъекта) о государственной регистрации Договора и о регистрации залога имущественных прав (прав требования) Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

- Затраты исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами исполняющего Банка.

Закрытие Аккредитива производится:

- При исполнении Аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет эскроу.

- По истечении срока Аккредитива. В этом случае Аккредитив, согласно установленному в Банке порядку подлежит закрытию, а сумма его покрытия – зачислению на Текущий счет Заемщика с последующим погашением ссудной задолженности в соответствии с Кредитным договором.

При исполнении Аккредитива денежные средства с Аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента на имя Участника долевого строительства (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.3.5. Стороны предусматривают возможность изменения Цены Договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участниками условий оплаты, указанной в п. 3.2. настоящего Договора. При этом в случае нарушения Участников обязательств по оплате Цены Договора Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, предусмотренном Законом.

3.5. Стороны предусматривают возможность изменения Цены Договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участниками условий оплаты, указанной в п. 3.2. настоящего Договора. При этом в случае нарушения Участников обязательств по оплате Цены Договора Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, предусмотренном Законом.

3.6. Перерасчет цены Квартиры производится Застройщиком в следующих случаях:

3.6.1. Если по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.3. общая площадь Объекта уменьшится более чем на 1 (один) кв. м. по сравнению с общей (проектной) площадью конкретного Объекта долевого строительства указанной в п. 2.3 Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства стоимость переплаченной площади, исходя из стоимости одного квадратного метра. Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства в безналичной форме часть ранее излишне уплаченных им денежных средств, после принятия Объекта долевого строительства по акту приема – передачи на основании письменного заявления Участника долевого строительства, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником долевого строительства в таком заявлении, в срок не позднее 60 календарных дней с даты подачи заявления.

3.6.2. Если по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.3. общая площадь Объекта увеличится более чем на 1 (один) кв.м. по сравнению с общей (проектной) площадью конкретного Объекта долевого строительства указанной п. 2.3. Договора, Участники долевого строительства обязаны выплатить (доплатить) Застройщику неоплаченную стоимость, исходя из стоимости одного квадратного метра, до даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого участия.

В случае если общая проектная площадь и фактическая площадь Квартиры имеет разницу менее 1 кв. м., возврат денежных средств Сторонами не производится.

3.7. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, расходы за услуги органов БТИ, расходы по постановке Квартиры на кадастровый учет, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Квартиры средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Квартиры и общего имущества Жилого Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Квартиры, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого Дома и Квартиры, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого Дома и Квартиры и обеспечением функционирования Дома и Квартиры в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию.

3.8. В случае нарушения сроков внесения платежа, установленного в **п. 3.4.** настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 5% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до момента фактического исполнения нарушенного обязательства в течение **5 (пяти)** рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования Застройщика.

3.9. В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на эскроу счет до даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав, Участник долевого строительства обязуется в полном объеме возместить Застройщику убытки, если возникновение таких убытков возникло вследствие ранней оплаты Цены настоящего Договора и повлекло за собой нарушение положений действующего законодательства, ответственность за которое предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

3.10. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику компенсацию за расторжение настоящего Договора по инициативе Застройщика, если такое расторжение явилось следствием неоплаты Участником долевого строительства Цены Договора (компенсация за отказ от Договора) в размере 20 (двадцать) % от Цены Договора, установленного в п.3.2. настоящего Договора.

**4.Права и обязанности Сторон**

* 1. Застройщик обязан:

4.1.1 Обеспечить строительство Многоквартирного жилого дома, включая Объект долевого участия в нем и выполнить своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Многоквартирного жилого дома в полном объеме и по благоустройству территории, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Многоквартирного жилого дома, включая объект долевого участия в нем и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке. В том числе выполнять функции Заказчика по строительству Объекта, осуществлять строительный контроль за строительством с привлечением третьих лиц (специализированных организаций), а также производить целевое финансирование всех затрат, необходимых для достижения конечных целей договора.

4.1.2 Обеспечить получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается получением в установленном порядке «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

4.1.3 В течение 1 (одного) месяца с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.6 настоящего Договора, передать Участнику по акту приема-передачи Объект, качество которого соответствует условиям настоящего договора, Постановлению Правительства РФ от 04.07.2020 №985, проектной документации и при условии выполнения им (Участником) следующих обязательств:

* полная оплата Цены договора, согласно пунктам 3.1-3.4 настоящего Договора.
* полная оплата пеней, в случае несвоевременной оплаты Цены договора (или ее части).

При этом Стороны договорились, что качество объекта долевого участия должно соответствовать обязательным к применению национальным стандартам и сводам правил, включенным в Перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 04.07.2020 №985. Застройщик обеспечивает соответствие Объекта требованиям национальных стандартов и сводам правил, не включенным в Перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 04.07.2020 №985, и имеющих рекомендательный характер, только в случаях, когда это прямо и однозначно предусмотрено дополнительным соглашением к настоящему Договору при условии дополнительной оплаты услуг Застройщика.

4.1.4 Не менее, чем за 1 (один) месяц до срока, установленного п. 2.6 настоящего Договора, направить Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных п. 4.2.2 настоящего Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку.

* 1. Застройщик вправе:
     1. Досрочно исполнить обязательства, в том числе по передаче Квартиры Участнику.

Досрочная передача объекта долевого строительства допускается по инициативе Застройщика при одновременном исполнении следующих условий:

* досрочно получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.
* Застройщиком соблюден порядок передачи квартиры, установленный п. 4.1.4 настоящего Договора.
  + 1. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 4.3.2 настоящего Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного п. 2.6 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта после того, как Застройщик получит сведения о том, что Участник такой акт получил.
    2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 4.2.4 настоящего Договора, при наличии оснований, предусмотренных пунктом 3.5 настоящего Договора, но не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования в порядке, предусмотренном п. 4.1.4 настоящего Договора. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения 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 почтовому адресу.
    3. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
  1. Участник обязан:
     1. Своевременно и в полном объеме уплатить Цену договора, в соответствии с пунктами 3.1-3.4 настоящего Договора, и иные суммы, предусмотренные настоящим Договором.
     2. Получив сообщение Застройщика о завершении строительства в соответствии с договором, и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, принять в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Принять все меры для своевременного получения Объекта долевого строительства и оформления права собственности на него в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
     3. Самостоятельно и за свой счет совершать действия, необходимые для регистрации права собственности на Объект. При этом Участник владеет информацией о том, что согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь квартиры будет указана без учета площади балконов, лоджий, террас.
     4. С момента подписания акта приема передачи Объекта обязан заключить договор управления многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом РФ. С момента подписания акта приема передачи оплачивать пользование жилым помещением (вносить платежи за жилое помещение, оплачивать коммунальные услуги).
     5. В случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам иных участников строительства) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет
     6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Застройщика.
     7. Эксплуатировать Объект в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170 и инструкцией по эксплуатации Объекта, являющейся неотъемлемой частью акта приема-передачи Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
     8. Участник не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта. В случае, если Участником были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник обязан своими силами и за свой счет в 7-дневный (семидневный) срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 5 (пять) процентов от суммы, указанной в п. 3.2 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.
     9. Уступка прав требования по договору участия в долевом строительстве до момента полной оплаты участником долевого строительства цены договора допускается при наличии письменного согласия Застройщика на совершение уступки. В случае уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации договора об уступке права требования, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства. При этом Участник обязан самостоятельно и за свой счет произвести регистрацию договора уступки права требования в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Уступка Участником прав требований по договору допускается только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче [объекта долевого строительства](file://\\192.168.0.55\Exchange\_ОТДЕЛ%20ПРОДАЖ_\servercy\Exchange\server-rielt\Общая\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary%20Internet%20Files\Content.IE5\Договора,%20допники,%20протоколы%20разногласий\Local%20Settings\Local%20Settings\Local%20Settings\Temporary%20Internet%20Files\Content.IE5\IMRHX51Y\ÑÐ°Ð±Ð). При осуществлении уступки прав требования Участник долевого строительства в течении 10 (десяти) рабочих дней со дня регистрации договора уступки прав требования в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Респ. Башкортостан обязуется предоставить Застройщику подлинный экземпляр зарегистрированного договора.

4.3.10. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Объект эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Дома в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Дома, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Дома.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и Квартир начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте.

* 1. Участник вправе:
     1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства в нем.
     2. После получения Объекта по акту приема-передачи (в том числе одностороннего) производить в Квартире строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери. Перепланировка квартиры и переоборудование инженерных систем Квартиры могут быть произведены Участником в установленном жилищным законодательством порядке после государственной регистрации права собственности на квартиру.
     3. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта о передаче Квартиры. При этом Участник долевого строительства самостоятельно несет затраты по оформлению права собственности (оплачивает государственную пошлину, оформление технического плана и т.п.).
     4. Уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика. Уступка прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Уступка прав требований (договор цессии) по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**5.Гарантии качества**

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

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте;

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

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

5.4. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора.

5.5. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 3 (три) календарных месяца. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

**6. Срок действия Договора. Государственная регистрация Договора**

6.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

6.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы.

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором.

6.4. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти.

**7.Изменение Договора и прекращение его действия**

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор прекращается:

* по соглашению Сторон;
* по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
* по решению суда;
* при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик праве отказать в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

7.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

7.7. В случаях, предусмотренных в п.п. 7.3-7.4 Договора и соответствующих условий Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

**8.Условия передачи объекта долевого строительства**

* 1. Участник не в праве требовать от Застройщика передать ему Квартиру до момента получения «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» и до полного исполнения всех обязательств по Договору.

8.2. Цена Договора, указанная в пунктах 3.1-3.4 настоящего Договора является достаточной для приобретения права собственности на Квартиру и долю, указанную в п. 2.3 настоящего Договора. Участник не имеет права на иные результаты своего участия в долевом строительстве многоквартирного дома, кроме права на приобретение в собственность Квартиры и Доли, указанной в п. 2.3 настоящего Договора.

Участник дает свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание земельного участка, указанного в п. 2.1 настоящего Договора, и на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, тем самым подтверждая, что его право на общее имущество не будет распространяться на отмежеванные части земельного участка, а также на строения, расположенные на них, за исключением участка, относящегося непосредственно к многоквартирному жилому дому, также указанному в п. 2.1 настоящего Договора, с прилегающей территорией, предназначенной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации Дома, изменение предмета залога (земельного участка), в том числе уменьшение и увеличение площади земельного участка, перераспределение. Образовавшиеся в результате проведения Застройщиком комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства многоквартирного дома, затраты несет Застройщик, в том числе и путем завершения строительства многоквартирного дома за счет собственных средств.

8.3. Окончательная фактическая площадь передаваемого Объекта определяется на основании данных технической инвентаризации. Если отклонение фактической общей площади Объекта от проектной площади превышает 1,0 квадратный метр, то Стороны пересчитывают Цену настоящего Договора в следующем порядке: при увеличении площади передаваемого Объекта, Участник дополнительно оплачивает Застройщику разницу между фактической и проектной площадью Объекта; при уменьшении площади передаваемого объекта Застройщик возвращает Участнику разницу между проектной и фактической стоимостью Объекта. Указанный в настоящем пункте перерасчет производится сторонами в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Участником уведомления о результатах технической инвентаризации. Стороны отдельно согласовали, что перерасчет производится исходя из стоимости Объекта, действовавшей на момент подписания Сторонами настоящего Договора.

8.4. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям Постановления Правительства РФ от 04.07.2020 №985 и проектной документации. При передаче Объекта Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

8.5. Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Объекта, его соответствия требованиям Постановления Правительства РФ от 04.07.2020 №985 и проектной документации, проектной декларации, техническим нормам и правилам является факт выдачи «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию», выданного соответствующим органом, согласно Градостроительного кодекса РФ.

8.6. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника от принятия Объекта, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня получения уведомления в соответствии с п. 4.3.2 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов), риски случайной гибели и/или порчи Объекта признаются перешедшими к Участнику с момента направления одностороннего акта. Указанные меры могут применяться только в том случае, если Застройщик добросовестно исполнил свои обязанности, уведомив Участника, согласно п. 4.1.4 настоящего Договора в порядке, установленном п. 10.5.1 настоящего Договора.

8.7. Участник не вправе производить какие-либо работы по отделке и установке внутреннего оборудования в Квартире до подписания акта приема-передачи. Участник не вправе до регистрации права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и без согласования в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, изменять планировку Квартиры (переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электроразводки, схемы газопроводов и установку газовых приборов и т.п.). После оформления права собственности на квартиру и в течение всего срока эксплуатации объекта Участник не имеет права вносить изменения в архитектурное решение фасада и несущие элементы конструкции многоквартирного дома, а также устанавливать любое оборудование на внешние стены здания, без согласования соответствующих органов.

8.8. Застройщик имеет право без согласия Участника вносить изменения в проектную документацию, в том числе по данным, отраженным в п. 2.1 и в Приложении №3 настоящего Договора, которые не ухудшают качество Объекта, а также не делают его непригодным для использования. Данные изменения признаются сторонами допустимыми, не нарушающими условия настоящего Договора и не влияющие на общие конструктивные и технические характеристики многоквартирного дома, изменение которых отражается в проектной документации на многоквартирный дом. При этом заключения дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

8.9. Участник не заблуждается в отношении цены договора, существа договора, его существенных условий, последствий неисполнения обязательств, а также последствий исполнения обязательств.

8.10. Участник путем подписания настоящего Договора, подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией многоквартирного дома до подписания настоящего Договора. Также Участник подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию в отношении Объекта.

8.11. Участник дает свое безусловное согласие на установление на земельном участке, указанном в п. 2.1 настоящего Договора, сервитута в пользу соответствующих эксплуатирующих организаций, необходимого для прокладки (строительства) и эксплуатации наружных инженерных сетей и считается надлежащим образом уведомленным об установлении такого сервитута.

8.12. Участник имеет право отказаться от приемки Объекта только в случае выявления недостатков, которые делают его (Объект) непригодным для использования и при предъявлении Застройщику обоснованных замечаний в письменном виде. При этом после устранения указанных недостатков Участник обязуется принять Объект по акту в течение 3 (трех) календарных дней с момента его уведомления об устранении таких недостатков в порядке, установленном пунктом 8.13. настоящего Договора.

Отдельно Стороны согласовали, что не относятся к существенным недостаткам (недостатки, которые делают Квартиру непригодной для использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006):

* + недостатки отдельных элементов и фурнитуры встраиваемых конструкций (окон, дверей, элементов застекления балконов, лоджий, фасадов и иных аналогичных конструкций) и иных аналогичных элементов;
  + недостатки, устранение которых возможно без несоизмеримых финансовых затрат и/или значительного времени на устранение. При этом под несоизмеримыми финансовыми затратами понимаются затраты, превышающие 10% (десять процентов) от стоимости объекта долевого строительства по договору, а под значительным временем – минимально необходимое время на устранение недостатков, превышающее 35 (тридцать пять) дней;
  + недостатки общего имущества многоквартирного дома, если они не связанны с нарушением обязательных к применению Постановления Правительства РФ от 04.07.2020 №985, непосредственно не делают Квартиру непригодной для использования по назначению или не препятствуют свободному доступу в Квартиру.

Стороны договорились, что, в связи с тем, что такие недостатки не являются существенными, не делают Квартиру непригодной к использованию, и являются устранимыми без несоразмерных финансовых затрат и времени, они не могут учитываться при оценке соответствия Квартиры условиям договора, требованиям Постановления Правительства РФ от 04.07.2020 №985, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и не могут являться основанием для отказа Участника от подписания Акта приема-передачи.

В случае выявления недостатков, не относящихся к существенным, Участник направляет Застройщику письменное требование с указанием выявленных недостатков (дефектов). В течение 5 (пяти) дней Застройщик обязан направить представителя(-ей), а Участник предоставить им доступ в Квартиру для совместного осмотра. Если в ходе осмотра подтвердится наличие недостатков, которые должны быть устранены Застройщиком в рамках исполнения своих гарантийных обязательств, Стороны составляют и подписывают гарантийное соглашение, в котором фиксируют недостатки, которые должны быть устранены Застройщиком и согласованные сторонами сроки их устранения.

8.13. После устранения недостатков Застройщик составляет и направляет Участнику Акт об устранении недостатков. При этом Участник обязан подписать Акт об устранении недостатков в течение 3 (трех) календарных дней или передать в этот срок Застройщику мотивированный отказ от его подписания. В случае, если в указанный срок Участник не подпишет Акт об устранении недостатков, либо не передаст в этот срок 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 требований Участника об устранении недостатков в полном объеме и надлежащим образом.

**9.Ответственность Сторон**

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

9.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](consultantplus://offline/ref=ABFCE6C8D4D4D5A79889C8DC699A990B47C92D36BCE1F9B8A7C62777A5u6I) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения обязанности по п. 4.3.8 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

9.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](consultantplus://offline/ref=B8DDEC9E3F80E99EED540986D971A88A8EAFD3077123080F7D92BA6DR1z5I) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от оплаченной Цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере в течение 180 (ста восьмидесяти) дней.

**10. Обстоятельства непреодолимой силы**

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

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

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

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

**11.Заключительные положения**

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

11.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

11.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

* + - день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
    - день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства.

11.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Стороны допускают, что площадь одних частей Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

11.7. Изменение земельного участка и предмета залога:

11.7.1. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.5. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

11.7.2. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.5. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

11.7.3. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.5. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.5. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.5. Договор, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового Участника долевого строительства не требуется.

11.8. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 5 (Пяти) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

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

11.10. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение Орджоникидзевского районного суда с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.11. Каждая из сторон Договора обязуется рассматривать и принимать письменные решения в связи с обращениями другой стороны Договора, срок для рассмотрения и ответа Участника долевого строительства на обращения Застройщика пять рабочих дней, срок для рассмотрения и ответа Застройщика на обращение Участника долевого строительства 30 календарных дней, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ

11.12. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.13. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснен правовой статус Объекта долевого строительства, в т.ч. права и обязанности Участника долевого строительства в отношении Объекта долевого строительства, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие по Договору права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.14. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.15. Проектной документацией может быть предусмотрено строительство (создание) в многоквартирном доме нежилых помещений, в том числе машино-мест, кладовых помещений и иных нежилых помещений в соответствии с проектной документацией, являющихся самостоятельными объектами недвижимости, не входящими в состав общего имущества многоквартирного дома и подлежащих передаче в собственность лиц, финансировавших строительство (создание) указанных объектов.

В отношении указанных нежилых помещений право общей долевой собственности у собственников помещений в доме не возникает. Участник долевого строительства, не заключивший отдельный договор участия в долевом строительстве в отношении объекта долевого строительства – машино-места, кладового помещения или иного нежилого помещения в соответствии с проектной документацией не вправе претендовать на приобретение указанных объектов в общую долевую собственность, как часть общего имущества многоквартирного дома.

11.16. Участник дает согласие на безвозмездную передачу муниципальному образованию, либо иным ресурсоснабжающим и эксплуатирующим организациям, объектов инженерно-технической инфраструктуры, сетей инженерно-технического обеспечения необходимых для подключения (технологического присоединения) и эксплуатации многоквартирного жилого дома предусмотренных проектной документацией.

11.17. В случае изменения реквизитов, сторона, у которой произошли изменения, в том числе смена места жительства, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по настоящему договору. В случае неисполнения данного требования, виновная сторона несет на себе риск последствий неполучения любой корреспонденции, направленной добросовестной стороной. Сторонами признается отправка корреспонденции надлежащей, если она направлена по адресу, отраженному в настоящем договоре заказным письмом с уведомлением с описью вложения либо путем отправки телеграммы. Застройщик не обязан осуществлять поиск Участника при смене места жительства последнего.

11.17.1. Корреспонденция считается полученной надлежащим образом в день ее доставки, даже если адресат по этому адресу не находится или не проживает, в следующих случаях:

* + - * адресат отказался от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или отправителем;
      * несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя (возврат почтовой корреспонденции);
      * корреспонденция не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя (возврат почтовой корреспонденции)*.*
      * корреспонденция вручена уполномоченному лицу или представителю адресата;
      * имеются доказательства вручения корреспонденции нарочно под расписку или с подписанным уведомлением.

1. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК**  Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Спецстройинвест»  450077, г. Уфа, ул. Верхнеторговая площадь, д. 6 офис 17, тел. 8 (347) 268-08-28  ОГРН 1200200069728  ИНН 0278963780/КПП 027801001  р/ст40702.810.7.06000055734 БАШКИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8598  ПАО СБЕРБАНК  к/с 30101.810.3.00000000601  БИК 048073601  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.З. Исхаков/ | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |  |

Приложение № 1

к договору **№\_\_\_\_\_\_** участия

в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**Расположение и планировка Квартиры**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК**  Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Спецстройинвест»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.З. Исхаков/ | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |  | |
|  |  | |  | |

Приложение № 2

к договору **№\_\_\_\_\_** участия

в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**План местоположения объекта долевого строительства на этаже**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК**  Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Спецстройинвест»  450077, г. Уфа, ул. Верхнеторговая площадь, д. 6 офис 17, тел. 8 (347) 268-08-28  ОГРН 1200200069728  ИНН 0278963780/КПП 027801001  р/ст40702.810.7.06000055734 БАШКИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8598  ПАО СБЕРБАНК  к/с 30101.810.3.00000000601  БИК 048073601  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.З. Исхаков/ | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |  | | |
|  |  | |  |

Приложение № 3

к договору **№\_\_\_\_** участия

в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**Перечень отделочных работ жилых помещений**

|  |  |
| --- | --- |
| **Классификация помещения** | **Вид отделки** |
| Потолок во всех помещениях | Без отделки |
| Стены во всех помещениях | Простая штукатурка. Допускается наличие царапин, раковин, задиров глубиной не более 3 мм (сплошной визуальный осмотр). Тени от бокового света допускаются (контроль не проводится). Допускаются отклонения плоскостей конструкции от вертикали и от горизонтали при наложении правила или 2-метровой рейки - 15 мм. |
| Полы | Стяжка отсутствует |
| Откосы во всех помещениях | Простая штукатурка. |
| Электротехнические, сантехнические, отопительные приборы, оборудования и изделия | |
| Разводка кабельных линий внутри квартиры. Розетки, выключатели и патроны под лампочки, полотенцесушитель | Нет, за исключением разводки кабельной линии под электрическую плиту для приготовления пищи. |
| Счетчик электрический | Имеется |
| Счетчик расхода холодной воды | Имеется |
| Счетчик расхода горячей воды | Имеется |
| Счетчик отопления | Имеется |
| Плита электрическая | Нет |
| Кухонная мойка, раковина, унитаз, ванна | Унитаз – 1 шт., Мойка стальная – 1 шт. (в помещении сан.узла либо ванной комнате) |
| Разводка труб водоснабжения и водоотведения от стояков внутри квартиры | Нет, за исключением отводов на приборы учёта и одного выпуска с запорной арматурой для подключения квартирного пожарного шланга, одного унитаза и мойки |
| Отопительные приборы | Имеются. Устанавливаются в соответствии с проектом |
| Окна, лоджии | Наружные конструкции окон помещений квартир: ПВХ ламинированный профиль со стеклопакетом (тройное остекление), фурнитура поворотная.  Наружные конструкции лоджий/балконов квартир, в соответствии с проектной документацией допускается:  - ПВХ ламинированный профиль со стеклопакетом (двойное остекление);  - алюминиевый профиль с одинарным стеклом.  Допускается отклонение от прямолинейности ПВХ-профиля, с учетом температурных линейных расширений, при наложении 1-метровой рейки - не более 5 мм |
| Дверь входная | Имеется |
| Двери межкомнатные | Нет |

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

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

Застройщик имеет право применять аналогичные строительные материалы и оборудование с равнозначными техническими характеристиками в соответствии с требованиями проектной документации.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК**  ООО СЗ «Спецстройинвест»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.З. Исхаков/ | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |  |