

ДОГОВОР № Н/1А/42
участия в долевом строительстве жилья

г. Южно-Сахалинск

« _____ » _____ 201 г.

Гражданка года рождения, место рождения: , гражданство: Российская Федерация, пол: паспорт: , выдан, код подразделения: , СНИЛС №, зарегистрирована по адресу: **Участник долевого строительства» или «Депонент»**, с одной стороны, и

Акционерное общество «Сахалин-Инжиниринг», находящееся по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 69, ИНН 6501092074, ОГРН 1026500521497, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Альперовича Романа Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве).

1.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует, что все разрешения и иные документы, необходимые для заключения настоящего Договора, получены и являются юридически действительными. Основаниями для заключения настоящего Договора являются следующие документы:

- Земельный участок: вид - аренда, кадастровый (или условный) номер: 65:01:0901014:559, площадь участка 2967 кв.м., расположен по адресу: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск. Ул. Науки 1А/1. Документы-основания: Договор № 14079 аренды земельного участка от 12.04.2019 г.

- Разрешение на строительство № 65-64701000-07699-2019 от «04» октября 2019 г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска.

- Проектная декларация.

- Положительное заключение экспертизы проектной документации.

-Аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности.

- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1. и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 3.08-3523/19 от 16.10.2019 г.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора (далее – Договор) является долевое участие Сторон в строительстве одной Квартиры, именуемой в дальнейшем «Квартира» (детальная планировка Квартиры – Приложение № 1 к настоящему Договору).

Указанная в настоящем пункте Квартира расположена в строении «Многоквартирный жилой дом на улице Науки, 1А/1 в п/р Ново-Александровск г. Южно-Сахалинска» на земельном участке площадью 2967 кв.м., кадастровый номер 65:01:0901014:559 (именуемый в дальнейшем – «Дом»).

| Основные характеристики Дома | | |
|---|--|------------------------------------|
| 1. | Вид объекта недвижимости | Здание |
| 2. | Назначение | Многоквартирный дом |
| 3. | Этажность | 9 |
| 4. | Общая площадь | 3159,2 |
| 5. | Материал наружных стен | монолитные |
| 6. | Материал поэтажных перекрытий | монолитные железобетонные плиты |
| 7. | Класс энергоэффективности | В+ |
| 8. | Класс сейсмостойкости | 8 баллов |
| Основные характеристики Квартиры | | |
| 1. | Назначение | Жилое помещение |
| 2. | Этаж | |
| 3. | Общая приведенная площадь жилого помещения | |

| | | |
|----|---|--|
| 4. | Общая площадь жилого помещения | |
| 5. | Количество и площадь лоджий | |
| 6. | Количество и площадь комнат | |
| 7. | Количество и площадь помещений вспомогательного использования | |
| 8. | Строительный номер | |
| 9. | Ориентация окон | |

Расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии), местоположение Квартиры на этаже Дома определяется Сторонами в Приложении № 1 к Договору.

Все площади, согласованные сторонами на дату заключения настоящего договора определены в соответствии с проектной документацией, и являются проектными. Площади объекта долевого строительства могут не совпадать с фактическими площадями (размерами), установленными по результатам проведенных кадастровых работ по итогу строительства многоквартирного жилого дома.

2.2. Стороны договорились, что общая приведенная площадь жилого помещения, указанная в п. 2.1. настоящего Договора, состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии с понижающими коэффициентами, установленными нормативно.

2.3. Вкладом Участника долевого строительства по Договору является внесение денежных средств на долевое строительство Квартиры, а также выполнение иных обязательств, предусмотренных как Законом о долевом строительстве, так и условиями настоящего Договора.

2.4. Застройщик в рамках настоящего Договора осуществляет следующие функции:

2.4.1. выполняет разработку проектно-сметной документации в полном объеме;

2.4.2. выполняет функции генерального подрядчика, производит выбор субподрядчиков;

2.4.3. обеспечивает ведение бухгалтерского учёта на весь период действия Договора;

2.5. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта недвижимости на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

3. РАСЧЁТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Стоимость Квартиры по договору составляет (.....) рублей 00 копеек и является твёрдой на весь период действия настоящего договора.

3.2. Оплата стоимости Квартиры производится Участником долевого строительства после государственной регистрации договора в рублях, путём перечисления денежных средств на счёт, **указанный в реквизитах Застройщика в разделе 12 Договора**. Днём оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика. Оплата суммы стоимости Квартиры (или её частей) может быть произведена за Участника долевого строительства третьими лицами с указанием номера Договора, фамилии Участника долевого строительства.

3.3. Оплата Цены Договора производится после государственной регистрации договора в следующем порядке:

- сумма () рублей 00 копеек РФ Участник долевого строительства уплачивает за счет собственных денежных средств в течении трех рабочих дней с момента регистрации договора.

Сумма () рублей 00 копеек РФ Участник долевого строительства уплачивает за счет кредитных средств предоставляемых Банком Публичным акционерным обществом Сбербанк в лице филиала № 8567/008 в городе Южно-Сахалинск ПАО Сбербанк (именуемым в дальнейшем «Банк»), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банк России на осуществление банковских операций № от 11.08.2015г., зарегистрированная в Едином государственном реестре юридических лиц, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, ИНН 7707083893, к/с 30101810600000000608, БИК 040813608 , (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ 20__ года, заключенному в городе Южно-Сахалинске, между и Банком (далее – «Кредитный договор»), на сумму () рублей на срок _____ месяцев.

Оплата Цены договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник долевого строительства **в срок до _____ 20__ года открывает** документальный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в ПАО Сбербанк (далее – Банк).

• Срок действия аккредитива: _____ календарных дней с даты открытия аккредитива.

• Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк _____ (публичное акционерное общество), Корп./счет № _____ в ГРКЦ ГУ Банка России по Хабаровскому кр. БИК _____, ИНН _____;

• аккредитив исполняется на счет эскроу № _____, открываемый Участником

долевого строительства в Эскроу-агенте.

- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

- Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в Банк оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка) или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Банка.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства **до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома** в счет уплаты цены договора на счет эскроу, открываемый в _____ (Эскроу – агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: _____, место нахождения: _____; адрес: _____; адрес электронной почты: _____, номер телефона _____.

Депонент (при наличии нескольких участников долевого участия по договору участия в долевом строительстве указывается один участник долевого строительства, который от лица и в интересах всех участников в целях исполнения солидарного обязательства по оплате цены договора участия в долевом строительстве открывает счет эскроу, т.е. является Депонентом): (ФИО)

Бенефициар: Акционерное общество «Сахалин-Инжиниринг»

Депонируемая сумма: _____ (сумма прописью) рублей.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования производится в соответствии с Графиком платежей, являющемся приложением №1 к настоящему Договору.

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

3.6. В соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объект долевого строительства

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной

регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

Участника долевого строительства обязан уплатить цену договора участия в долевом строительстве путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк.

3.7. В случае невыполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим разделом, Стороны приходят к соглашению о том, что акт приёма-передачи Квартиры не может быть подписан по вине Участника долевого строительства, и Застройщик освобождается от ответственности за просрочку передачи Квартиры.

3.8. В случае отклонения площадей Объекта (за исключением площадей лоджий), по результатам проведенных кадастровых работ, от площадей, указанной в настоящем Договоре, более чем на 1 (один) квадратный метр, Стороны осуществляют возврат/доплату за данную разницу метража, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра.

3.9. Уточнение площади Объекта долевого строительства и связанные с этим расчеты сторон, производятся в течение 90 календарных дней, с момента получения соответствующего требования стороной. Уточнение площади Объекта долевого строительства производится без внесения изменений в договор и не учитывается при определении размера имущественной ответственности сторон за неисполнение условий договора, и не является ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Стороны приобретают права, принимают на себя обязанности и несут ответственность в порядке и объемах, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Обеспечить строительство Дома с выполнением функции Застройщика.

4.2.2. Ввести Дом в эксплуатацию не позднее «04» декабря 2020 года и получить в установленном законодательстве порядке Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

4.2.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиру в течение 6 месяцев после получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при условии оплаты Участником долевого строительства всей стоимости Квартиры согласно разделу 3 настоящего Договора.

Квартира передаётся с установленными окнами, межкомнатными дверями, металлической входной дверью, с вводами до помещений пользования внутренних сетей горячего и холодного водоснабжения, канализации, с установленной сантехникой (ванна, раковина, унитаз), с системой естественной вентиляции, отопления, внутриквартирными электрическими разводками, включая электросчетчик. Квартира передается с внутренней отделкой, включающей в себя следующие отделочные работы:

- жилые комнаты, коридор и кухня: частичное выравнивание поверхностей стен; оклеивание поверхностей новыми обоями; укладка нового линолеума на полу;

- ванная комната и туалет: частичное выравнивание поверхностей стен; частичная облицовка стен керамической плиткой;

- во всех помещениях квартиры предусматривается натяжной потолок;

Выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий) осуществляется Застройщиком самостоятельно, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»). Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Лоджия и/или Балкон передается без внутренних работ и включает в себя: остекление с открывающимися элементами холодное; Полы, потолки и стены - без отделки с окраской.

Квартира не комплектуется водонагревателем, мойкой на кухне и электропечью.

4.2.4. Уведомить Участника долевого строительства о готовности Квартиры к приёму-передаче согласно подп. 4.2.3 Договора. Датой получения корреспонденции считается дата, проставленная в уведомлении о вручении или на копии письма при вручении, либо дата получения корреспонденции адресатом, указанная на официальном сайте Почты России <https://www.pochta.ru/tracking> при невозвращении уведомления Застройщику.

В случае если Участник долевого строительства сменит адрес, не уведомив об этом Застройщика, или почтовое отправление вернется Застройщику в связи с истечением срока хранения или отсутствием

адресата по указанному адресу, уведомление будет считаться переданным Участнику долевого строительства с даты первой неудачной попытки вручения почтовой корреспонденции, отраженной на официальном сайте Почты России <https://www.pochta.ru/tracking> и (или) на почтовом конверте.

Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, установленный Договором, если уведомление о готовности Квартиры к передаче было направлено Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры.

4.2.5. В случае досрочного выполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик имеет право передать Участнику долевого строительства Квартиру ранее срока, указанного в подп. 4.2.3. Договора, а Участник долевого строительства, в свою очередь, обязан принять Квартиру по акту.

4.2.6. В случае, если строительство 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 осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.2.7. При уклонении Участника долевого строительства от приемки Квартиры или при необоснованном отказе от принятия объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом, риск случайной гибели или повреждения Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры. Кроме того, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства пеню в размере 0,15% от стоимости Квартиры за каждый день нарушения срока приемки Участником долевого строительства Квартиры.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче Квартиры и выполнения иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) Законом о долевом строительстве.

К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.4. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.4.1. Участник долевого строительства принимает доленое участие в финансировании строительства Квартиры и обязуется производить выплату в размерах и порядке, установленных разделом 3 настоящего Договора.

4.4.2. Участник долевого строительства не вправе производить изменение конструктивных элементов и фасада Дома как до, так и после регистрации права собственности на Квартиру. Участник долевого строительства также до регистрации права собственности на Квартиру не вправе производить перепланировку, а также иные ремонтные работы, влекущие уменьшение общей площади передаваемой Квартиры.

4.4.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Квартиры к приёму-передаче, обязан принять Квартиру в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

При наличии замечаний к качеству строительно-монтажных работ, которые привели к ухудшению качества Квартиры, или выявления иных недостатков, которые делают ее непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания акта приема-передачи со ссылками на несоответствие качества Квартиры положениям Договора, проектной документации, Закона о долевом строительстве, технического, градостроительного регламента, СП, ГОСТ и иного нормативного технического документа. Данный отказ с перечнем выявленных недостатков составляется по форме, утвержденной Сторонами в Приложении № 2 к Договору. Применение такой формы является для Сторон обязательным.

При наличии иных замечаний Участник долевого строительства обязан подписать передаточный акт, но вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Указанный акт составляется Сторонами в порядке, предусмотренном п. 4.6 Договора. При этом замечания, отраженные в соответствующем акте, безвозмездно устраняются Застройщиком в рамках гарантийных обязательств в разумный срок.

Не относятся к недостаткам строительно-монтажных работ, выявленные в ходе приемки Квартиры, неровности поверхностей стен, царапины на обоях, пластике, дверях, поскольку такие дефекты не приводят к явно выраженному ухудшению качества Квартиры и не препятствуют ее эксплуатации.

4.4.4. После подписания акта приема-передачи между Участником долевого строительства и Застройщиком расходы по оплате всех коммунальных (электричество, тепло, вода и др.) платежей и других расходов (техническое содержание), связанных с содержанием Квартиры, несет Участник долевого строительства. В случае не соблюдения сроков подписания и принятия Квартиры по акту приема-передачи, обязанность по оплате указанных в настоящем пункте расходов возникает у Участника долевого строительства с даты, когда он должен был согласно условиям настоящего Договора принять Квартиру по акту приема-передачи. В том случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, Участник долевого строительства обязан компенсировать их в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

4.4.5. Неявка Участника долевого строительства для приемки Квартиры, равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, установленный п. 4.4.3 Договора, либо в срок, согласованный Сторонами в акте о выявленных недостатках, (в том числе неполучение направленной по указанному в настоящем Договоре адресу корреспонденции, а также изменение паспортных данных, адреса, телефона и т.п., о чем Участник долевого строительства не поставил в известность Застройщика при условии, что это привело к задержке передачи объекта долевого строительства не по вине Застройщика) и/или необоснованный отказ от подписания акта приема-передачи Квартиры, считаются уклонением Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства.

4.4.6. Замечания по качеству работ, выполненных с отступлением от требований СП, устраняются Застройщиком безвозмездно в сроки, согласованные с Участником долевого строительства.

4.4.7. Споры по качеству работ решаются в порядке, указанном в разделе 9 настоящего Договора.

4.4.8. В случае смерти гражданина, выступающего Участником долевого строительства, его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.9. В случае отказа наследников от вступления в Договор, Застройщик возвращает наследникам внесенные Участнику долевого строительства долевые взносы по оплате стоимости Квартиры в соответствии с разделом 3 настоящего Договора в течение 90 календарных дней с даты получения письменного заявления, за вычетом затрат, связанных с содержанием Квартиры.

4.4.10. Участник долевого строительства обязан своевременно узнавать о государственной регистрации настоящего Договора.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствие с Договором, подписания Сторонами акта о передаче Квартиры и выполнения иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и законом.

4.6. При наличии недостатков качества объекта долевого строительства, выявленные как при его приемке, так и в течение гарантийного срока, составляется соответствующий акт, который должен отвечать следующим условиям:

- подписывается Участником долевого строительства лично совместно с Застройщиком (при приемке Квартиры), либо Участником долевого строительства (в рамках гарантийных обязательств);
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- акт должен содержать информацию о выявленном несоответствии объекта долевого строительства со ссылками на положения настоящего Договора, Закона о долевом строительстве, технического, градостроительного регламента, СП, ГОСТ и иного нормативного технического документа, по отношению к которым выявлено несоответствие.

При несоблюдении указанных выше условий, предъявленное требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

4.7. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего события.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Участнику долевого строительства запрещается проводить самостоятельно или с привлечением третьих лиц какие-либо работы по переустройству внутренних инженерных сетей, проводить перепланировку и переустройство Квартиры до получения свидетельства о праве собственности на данную Квартиру. В случае, если такой факт будет установлен, все расходы по приведению Квартиры в состояние, соответствующее проекту, будут возложены на Участника долевого строительства. Кроме того, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 2% от стоимости Квартиры.

5.2. Оформление Квартиры в собственность Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно и за свой счет, в том числе оплачивает расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора, государственной пошлины за регистрацию всех последующих дополнительных соглашений, уступки права, права собственности на Квартиру.

5.3. Застройщик передаёт Участнику долевого строительства для регистрации права собственности

следующие документы: Договор долевого участия (1 экз.), акт приёма-передачи (2 экз.), справку об уплате долевых взносов (1 экз.). Участник также получает инструкцию по эксплуатации Квартиры, нежилых помещений и помещений общего пользования.

5.4. С момента фактической передачи Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства до момента перезаключения договоров с электро-, тепло, водоснабжающими организациями и организациями, оказывающими услуги по техническому содержанию Дома на ТСЖ или управляющую организацию (в зависимости от выбранного собственниками помещений в Многоквартирном доме способа управления) Участник долевого строительства обязан возмещать Застройщику расходы на электричество, тепло, воду, водоотведение, мусороудаление, техническое содержание и иные расходы, возникающие у Застройщика в связи с эксплуатацией и обслуживанием данной Квартиры.

Возмещение расходов, указанных в настоящем пункте, производится Участником долевого строительства по отдельным счетам Застройщика либо по счетам обслуживающей (эксплуатирующей) организации, с которой у Застройщика заключен гражданско-правовой договор, дающий право получать данные денежные средства у Участника долевого строительства.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию договоров долевого участия в строительстве жилья.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств.

6.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. В случае отказа Участника долевого строительства от дальнейшего участия в строительстве жилья на любом этапе работ, кроме случая, указанного в подп. 4.2.6 настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им долевые взносы, за вычетом пени, начисленной за просрочку платежей, не позднее 90 календарных дней со дня расторжения настоящего Договора. Кроме того, Застройщик взыскивает (удерживает) неустойку в размере 15% цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

6.4. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в случае просрочки внесения Участником долевого строительства денежных средств в соответствии с настоящим Договором более трех раз в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более двух месяцев.

При наличии оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, указанных в настоящем пункте, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. 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 с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

6.5. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства № _____, открытого в Банке _____. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк _____ о возврате денежных средств не менее чем за 1 (Один) рабочий день до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

7. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

7.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства

по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Дом и требованиям СНиП.

7.2. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет соответствие законченного строительством объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества многоквартирного жилого дома в целом и входящей в его состав Квартиры техническим, градостроительным регламентам, СП, ГОСТ и иным нормативным техническим документам.

7.3. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участника долевого строительства. Гарантийный срок на материалы, оборудование и комплектующие изделия объекта долевого строительства (Квартиры), на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства составляет - 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в п. 4.2.3, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником долевого строительства (или иными лицами) Объекта долевого строительства, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта долевого строительства для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Гарантийный срок на отделочные работы не распространяется на работы, выполненные Участником долевого строительства.

В течение гарантийного срока, установленного настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства обязуется соблюдать требования Инструкции по эксплуатации квартиры, нежилых помещений и помещений общего пользования, передаваемой Застройщиком одновременно с актом приема-передачи Квартиры. Несоблюдение Участником долевого строительства указанной Инструкции, повлекшее повреждение (порчу, утрату) Квартиры (изделий, конструкций, материалов), лишает права требования устранения возникших недостатков.

7.4. В случае обнаружения недостатков в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить об этом Застройщика путем направления письменного уведомления (заказным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика и/или путем направления уведомления посредством электронной почты и обеспечить беспрепятственный доступ в Квартиру для ее обследования Застройщиком. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через пять рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях приводится ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

Отказ Участника долевого строительства в предоставлении Застройщику указанного доступа, либо отсутствие Участника долевого строительства или его доверенного лица на объекте долевого строительства Стороны договорились принимать как отказ от заявленных недостатков. Об отказе в предоставлении доступа в Квартиру или отсутствии такового ввиду отсутствия Участника долевого строительства либо его доверенного лица, Застройщик или его представитель составляют односторонний акт.

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

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1 Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

8.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, указанного в подп. 4.2.3. Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трети ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора, за каждый день просрочки. Если Участник долевого строительства является гражданином, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

8.3. За просрочку платежей, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пени в размере одной трети ставки рефинансирования Центрального Банка от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4. За просрочку платежей, предусмотренных п. 5.4. настоящего Договора Застройщик имеет право взыскать с Участника долевого строительства пени в размере 500 рублей за каждый день просрочки.

8.5. В случае, если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по выплате долевых взносов за Квартиру, а Дом введен в эксплуатацию, Застройщик имеет право не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до полной выплаты цены настоящего Договора Участником долевого строительства, штрафных санкций, начисленных в соответствии с п. 8.3. настоящего Договора, затрат связанных с содержанием Квартиры, в том числе за тепло, воду, электроэнергию, водоотведение, мусороудаление, охрану и т.д.

8.6. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся:

а) стихийные бедствия;
б) военные действия;
в) принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления правовых актов, препятствующих надлежащему исполнению настоящего Договора или неприятие этими органами правовых актов необходимых для надлежащего исполнения настоящего Договора;

г) ненадлежащее исполнение эксплуатирующими/ресурсоснабжающими организациями (АО «СКК», ПАО «Сахалинэнерго», МКП «Городской водоканал» и т.д.) своих обязательств по подключению Дома к инженерным и электрическим сетям.

д) другие аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

8.7. При наступлении форс-мажорных обстоятельств срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Споры и разногласия, возникшие между Сторонами при исполнении настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. Не урегулированные вопросы рассматриваются между Сторонами в соответствии с Федеральным законом 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуры медиации) от 27.07.2010 г.

9.2. Стороны договорились, что порядок разрешения споров, указанный в настоящем Договоре, признается медиативной оговоркой.

9.3. До начала проведения процедуры медиации обязательно предъявление претензии, которая должна быть рассмотрена в 30-дневный срок.

9.4. При отказе в удовлетворении претензии либо по истечении 30-дневного срока Стороны обязаны определить медиатора для разрешения данного спора, при этом срок проведения самой процедуры медиации не может превышать 60 календарных дней с момента согласования между Сторонами кандидатуры медиатора.

9.5. В случае если спор, возникший между Сторонами, не может быть разрешен с помощью процедуры медиации в сроки, указанные в п. 9.4. настоящего Договора, то Сторона, считающая, что ее права нарушены, вправе обратиться в Южно-Сахалинский городской суд для разрешения данного спора.

9.6. Условия настоящей медиативной оговорки не применяются к спорам между Застройщиком и Участником долевого строительства, ответственность за которые наступает в соответствии с п.п. 6.4., 8.3., 8.4. настоящего Договора.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит государственной регистрации и допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи на Квартиру.

10.3. Подготовка и оформление документов, связанных с уступкой прав требований по настоящему Договору, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

10.4. В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка подлежит государственной регистрации и осуществляется при условии письменного согласия Банка (если оплата производится с участием кредитных (заемных) средств), полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства (Заемщиком Банка). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, персональных данных Стороны обязаны немедленно, в течение 5 (пяти) дней в письменном виде извещать друг друга. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации, указанной в настоящем пункте, несет Сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях.

11.2. Сроки, установленные настоящим Договором, исчисляются в календарных днях, месяцах, годах, если иное прямо не указано в тексте самого Договора.

11.3. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением, либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомления, предусмотренного п. 4.2.4 Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, SMS-сообщения или иных средств связи по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в Договоре, а также в случае размещения уведомлений на сайте в сети Интернет по адресу <http://твоянедвижимость.рф>.

11.4. Подписание настоящего Договора означает согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных Застройщиком, организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и постановку на кадастровый учет, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством

в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности, а также при необходимости оповестить Участника долевого строительства об иных событиях/мероприятиях Застройщика. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления, направленного по адресу: 693020, г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 69, с пометкой «отдел продаж», либо на электронную почту kvartira@sakh-eng.ru.

11.5. Все изменения Договора оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1: Детальная планировка Квартиры;

- Приложение № 2: Акт осмотра объекта долевого строительства с отказом от подписания акта приема-передачи (типовая форма).

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

12.1. **Застройщик:** АО «Сахалин-Инжиниринг», 693020, г.Южно-Сахалинск, улица Ленина 69, тел. 456-000 (приёмная); 456-456 (отдел продаж), р/с _____ открыт в _____, к/с в _____, БИК 040813608, ИНН 6501092074, КПП 650101001.

12.2. **Участник долевого строительства:** Гражданка года рождения, место рождения: гор. Южно-Сахалинск, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт: , выдан , код подразделения: , СНИЛС №, зарегистрирована по адресу:

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ Р.В. Альперович

Приложение № 2
к Договору участия
в долевом строительстве жилья
№ от « » 2019 г.

АКТ ОСМОТРА
объекта долевого строительства
с отказом от подписания акта приема-передачи
(типовая форма)

г. Южно-Сахалинск

« ____ » _____ 20__ г.

Акционерное общество «Сахалин-Инжиниринг», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Альперовича Романа Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Гражданка, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В ходе осмотра Квартиры № _____ в доме № _____, по улице _____ в г. Южно-Сахалинске (далее - Квартира), построенной в соответствии с условиями Договора № _____ участия в долевом строительстве жилья от _____ (далее Договор), были выявлены следующие замечания:

2. Указанные в п. 1 настоящего акта замечания к качеству объекта долевого строительства не соответствуют следующим положениям Договора, проектной документации, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон участия в долевом строительстве), технического, градостроительного регламента, СП, ГОСТ и иного нормативного технического документа*:

3. Подписание настоящего акта Застройщиком не означает безусловного признания вышеуказанных замечаний в качестве существенных и объективно препятствующих приемке Квартиры. Подписание настоящего акта Застройщиком лишь фиксирует наличие замечаний Участника долевого строительства.

Данные замечания будут рассмотрены Застройщиком в кратчайший срок. О результатах рассмотрения Участнику долевого строительства будет направлен письменный мотивированный ответ.

4. Подписывая настоящий акт, Участник долевого строительства отказывается от принятия Квартиры по акту приема-передачи.

5. Участник долевого строительства предупрежден о том, что в случае признания выявленных замечаний как не препятствующих использованию Квартиры по назначению и регистрации права собственности, уведомление о готовности Квартиры к передаче, направленное в адрес Участника долевого строительства в соответствии с п. 4.2.4 Договора, является надлежащим.

Необоснованный отказ от подписания акта приема-передачи Квартиры будет свидетельствовать об уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры, в связи с чем, после истечения установленного Законом об участии в долевом строительстве срока, Застройщиком будет составлен односторонний акт о передаче Квартиры. Риск случайной гибели Квартиры перейдет к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры (п. 4.2.7 Договора).

При этом, на основании п. 4.4.4 Договора на Участника долевого строительства будет возложена обязанность по оплате/компенсации расходов всех коммунальных (электричество, тепло, вода и др.) платежей и других расходов (техническое содержание), связанных с содержанием Квартиры с даты, когда он должен был согласно условиям Договора принять Квартиру по акту приема-передачи.

Участник долевого строительства осведомлен, что Застройщик вправе взыскать с него пеню в размере 0,15% от стоимости Квартиры за каждый день нарушения срока приемки Квартиры (п. 4.2.7 Договора).

6. Участник долевого строительства признает, что в полной мере осознает свои действия (бездействие), совершаемые в рамках настоящего акта, предвидит возможность наступления последствий, указанных в п. 5 настоящего акта, и сознательно допускает их наступления.

7. Настоящий акт составлен на 2 (двух) листах в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ / _____

_____ / _____

* заполнение данного пункта в соответствии с п. 4.6 Договора, ч. 5 ст. 8 Закона о долевом строительстве является обязательным