

## участия в долевом строительстве жилого дома

г. Челябинск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

Акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании нотариальной доверенности от \_\_\_\_\_ года, зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_ выдан «\_\_» \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_ область, г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Многоквартирный Жилой дом № 7 с объектами СКБО на 1-ом этаже (шифр проекта 068-14.07), расположенного по адресу: Краснопольская площадка, микрорайон № 50 в Курчатовском районе города Челябинска Челябинской области, на земельном участке, площадью 2 316 кв. м., в том числе под дом 1337,7 кв. м., с кадастровым номером: 74:36:0714001:16270 – (далее – Земельный участок), принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора УЗ № 012490-К-2014 аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства от 09.01.2014 г. в редакции Дополнительного соглашения № 14 к Договору УЗ № 012490-К-2014 аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства от 09.01.2014 г. от 28.04.2015 г. (далее – «Дом»).

Основные характеристики Дома:

1	Вид	Многоэтажный 3 секционный
2	Назначение	Жилой дом
3	Этажность	17
	Количество этажей, шт.	18, в том числе количество нежилых этажей - 1
4	Общая площадь многоквартирного дома, кв.м	17404,8 в том числе: - площадь квартир (без учета летних помещений) 13116,4 - площадь квартир (с учетом летних помещений) 13460,72
5	Сведения о материале наружных стен:	
5.1.	Наружные стены ниже отм. 0.000	Наименование, характеристика: Наружные стены цоколя (НРЦ); однослойные панели толщиной 350 мм Материалы: железобетон
5.1.	Наружные стены выше отм. 0.000	Наименование, характеристика: Наружные стены (НР, НТ); трехслойные панели толщиной 350 мм с дискретными связями в виде железобетонных шпонок. Утеплитель – пенопласт пенополистирольный

		Материалы: железобетон
6	Сведения о материале поэтажных перекрытий	Наименование, характеристики: Перекрытия (П); Железобетонные плоские панели толщиной 160 мм. Материалы: железобетон
7	Сведения о классе энергоэффективности	«В+»
	Сведения о классе энергосбережения	В+
8	Сведения о сейсмостойкости	Сейсмостойкость зданий для региона Челябинская область не нормируется

1.1.2. Квартира (жилое помещение) – объект долевого строительства, часть Дома, которая по завершению строительства Дома и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном законом порядке и передаче в натуре в собственность Участнику долевого строительства.

1.1.3. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок, осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу, и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для его создания на основании оформленного в установленном законом порядке разрешения на строительство.

1.1.4. Участник долевого строительства – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Дома с целью получения в собственность Квартиры.

1.1.5. Общая приведенная площадь жилого помещения – сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии (балкона) с понижающими коэффициентами, установленными Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

## **2. Юридическое основание к заключению Договора**

2.1. При заключении Договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее Закон);
- Договором УЗ № 012490-К-2014 аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства от 09.01.2014 г. в редакции дополнительных соглашений №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 (далее – Договор аренды);
- Разрешением на строительство объекта недвижимости RU74315000-74-ж-2014 от 23.10.2014 г., выданным Администрацией города Челябинска;

2.2 При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, разрешения на строительство, иные документы и договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов и иных лиц Застройщиком получены и/или заключены, являются юридически действительными и вступившими в законную силу

### 3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику Квартиры со следующими основными характеристиками:

Номер Квартиры (строительный)	
Назначение Квартиры	жилое помещение
Этаж, на котором расположена Квартира	
Общая площадь (проектная) Квартиры, кв.м.	
Количество комнат в Квартире	
Площадь (проектная) комнат в Квартире, кв.м.	
Количество помещений вспомогательного использования в Квартире	
Площадь (проектная) помещений вспомогательного использования в Квартире, кв.м. в том числе:	
Кухня, кв.м.	
Ванная комната, кв.м.	
Санузел, кв.м.	
Количество лоджий (балконов) в Квартире	
Площадь (проектная) лоджий (балконов) в Квартире, кв.м.	
Общая приведенная площадь Квартиры, кв.м.	

а другая сторона – Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в собственность вышеуказанные Квартиры при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

План Квартир в графической форме с указанием расположения комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий (балконов), местоположения Квартир на этаже Дома указан в Приложении к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

3.2. Участник перечисляет Застройщику денежные средства на долевое строительство Дома (Квартиры), а Застройщик:

- обеспечивает строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, необходимом для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством порядке;

- обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Дома не позднее «31» марта 2017 г.;

- передает Участнику в собственность Квартиру в степени готовности, в соответствии с п. 5.1.3., 5.1.4. настоящего Договора, не позднее «30» июня 2017 г.

3.3. Цена договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ, НДС не предусмотрен и определяется как произведение общей приведенной площади Квартиры и цены 1 кв.м. приведенной площади Квартиры. Цена 1 кв.м. приведенной площади Квартиры

3.4. В случае, если по результатам обмеров органов технической инвентаризации общая площадь Квартиры окажется более или менее той, что указана в п. 3.1. настоящего Договора (проектной), а разница составит менее 5 (Пяти) процентов, цена Договора остается без изменений.

3.5. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается:

3.5.1. Залогом права аренды Земельного участка и строящегося Дома в пользу Участника с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента ввода в эксплуатацию Дома и передачи Квартиры по акту приема-передачи (передаточному акту)

Участнику;

3.5.2. Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения с ЧФ САО «ВСК» (юридический адрес: 121552, г. Москва, ул. Островная, 4, ИНН 7710026574 КПП 744743001, Челябинский филиал САО «ВСК» почтовый адрес: 454080, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, 2; фактический адрес: 454008, г. Челябинск, Свердловский пр., 30 «Б» тел. (351) 210-10-10, 210-16-20) договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору.

При этом залогом обеспечивается возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законом и (или) договором. Страхованием гражданской ответственности Застройщика обеспечивается исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику.

3.6. Стороны настоящего договора определили, что в течение срока действия залога права аренды Земельного участка в пользу Участника в соответствии с п. 3.5.1. настоящего Договора Застройщик имеет право:

- на преобразование Земельного участка путем его раздела на земельные участки с образованием отдельных земельных участков, изменение площади исходного Земельного участка, перераспределение земельных участков, образованных из Земельного участка, либо выдела из Земельного участка вновь образуемых земельных участков, имеет право: изменять вид разрешенного использования у вновь образованных земельных участков после преобразования Земельного участка, вносить изменения в Договор аренды посредством заключения дополнительных соглашений к нему, а также проводить работы по межеванию и утверждению границ Земельного участка и образуемых из него земельных участков, ставить образованные земельные участки на кадастровый учет, менять предмет залога после преобразования Земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника права аренды того Земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома;

- передачу в залог права аренды Земельного участка/земельных участков третьим лицам, в субаренду, уступку права аренды на Земельный участок третьим лицам, устанавливать сервитуты на Земельный участок (его часть) или образованные из него земельные участки, передавать образованные земельные участки в безвозмездное срочное пользование, а Участник подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие на преобразование Земельного участка Застройщиком или иным правообладателям Земельного участка путем его раздела на земельные участки с образованием отдельных земельных участков, изменение площади исходного Земельного участка, перераспределение земельных участков, образованных из Земельного участка, либо выдела из Земельного участка вновь образуемых земельных участков, изменение вида разрешенного использования у вновь образованных земельных участков после преобразования Земельного участка, внесение изменений в Договор аренды посредством заключения дополнительных соглашений к нему, а также на проведение работ по межеванию и утверждению границ Земельного участка и образуемых из него земельных участков, на постановку образованных земельных участков из Земельного участка на кадастровый учет, на изменение предмета залога после преобразования Земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника права аренды того Земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, на передачу в залог права аренды Земельного участка/образуемых из него земельных участков третьим лицам, в субаренду, уступку права аренды на Земельный участок третьим лицам, на установление сервитутов на Земельный участок (его часть) и образуемых из него земельных участков, на передачу образуемых земельных участков в безвозмездное срочное пользование, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также, при необходимости, вести без

доверенности от имени Участника общие дела по государственному кадастровому учету изменений Земельного участка с правом подписания актов согласования границ образуемых Земельных участков.

#### **4. Порядок расчетов между Сторонами**

4.1. Расчеты между сторонами производятся в следующем порядке:

4.1.1. Платеж в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей РФ осуществляется Участником Застройщику в безналичном порядке, путем перечисления на расчетный счет Застройщика № 40701810572000000005, открытый в ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8597 ПАО СБЕРБАНК в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

При этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление финансовых документов, подтверждающих факт получения указанных средств Застройщиком.

#### **5. Права и обязанности Сторон**

##### **5.1. Застройщик обязуется:**

5.1.1. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и получить разрешение на ввод в эксплуатацию Дома не позднее «31» марта 2017 г. Застройщик вправе завершить строительство Объекта досрочно, в любое время до наступления указанного срока.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению – на строительство Дома.

5.1.3. Построить Дом в соответствии с положениями национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений.

5.1.4. Передать Участнику Квартиру со следующими выполненными работами:

- стены: в комнатах, кухне, туалете, прихожей, коридоре - обои, в ванной комнате, совмещенном санузле - керамическая плитка по периметру;
- полы: ванная комната и санузел – керамическая плитка; комнаты, кухня, прихожая, коридор – линолеум;
- потолки: в комнатах, коридорах, кухне, прихожей – натяжной потолок, санузле – водоземельсионная покраска;
- двери: входная – металлическая, межкомнатные – ламинированные;
- остекление лоджий – одинарное остекление;
- приборы отопления: в комнатах, кухне – радиатор, счетчики индивидуального тепла с визуальным считыванием данных;
- установочные электроизделия: в комнатах, коридоре, кухне - розетки: встроенные, с заземляющим контактом, выключатель встроенный, в прихожей - розетки: встроенные, с заземляющим контактом, выключатель встроенный, щиток квартирный;
- сантехническое оборудование в санузле: унитаз-компакт с бачком, умывальник, ванна;
- оконные откосы - пластиковые;
- плинтус: кухня, комнаты, коридор, прихожая - ПВХ;
- приборы учета: электричество, холодная и горячая вода.

Качество отделки, требования к которому установлены настоящим Договором, должно соответствовать строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным положениям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений.

5.1.5. По окончании строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик направляет в адрес Участника уведомление о своей готовности передать Квартиру.

Адресом Участника считается адрес проживания (местонахождения), указанный Участником в настоящем Договоре. В случае, если Участник сменит адрес проживания (местонахождения), указанный в Договоре, не уведомив письменно Застройщика, уведомление будет считаться переданным Участнику.

5.1.6. Застройщик обязуется передать Участнику Квартиру по Акту приёма-передачи в срок не позднее «30» июня 2017 г.

Застройщик вправе передать Квартиру Участнику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

5.1.7. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту не производится.

5.1.8. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик передает полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Дома в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник осуществляет самостоятельно и за счет собственных средств. Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации этого права.

5.1.9. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи их по акту приема-передачи Участнику.

5.1.10. Предоставлять Участнику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

5.1.11. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок указанный в п. 5.1.1. настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника извещение в письменной форме об увеличении срока, установленного в п. 5.1.1. Договора.

5.1.12. В течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения письменного требования Участника предоставлять Участнику документы, подтверждающие оплату стоимости Квартиры по настоящему Договору.

**5.2. Застройщик имеет право:**

5.2.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих права Участника.

5.2.2. Вносить в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершению строительства Дома в целом и Квартиры в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

5.2.3. Изменять фасадную часть дома, конструкцию наружной стены Дома, его входной группы, без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

5.2.4. Требовать расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом, и возмещения в полном объеме причиненных убытков.

5.2.5. В случае нарушения Участником п. 5.3.7. настоящего Договора отказаться от государственной регистрации настоящего Договора и заключить Договор участия в долевом строительстве жилого дома на Квартиры с третьими лицами. При этом под таким нарушением стороны договорились считать несоблюдения Участником срока, предусмотренного (оговоренного) пунктом 5.3.7. Договора, в том числе, но, не ограничиваясь, совершения Участником одного из следующих действий или бездействий:

- уклонение от обращения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (далее – Управление Росреестра по Челябинской области) с заявлением о государственной регистрации Договора;

- уклонение от подачи в Управление Росреестра по Челябинской области документов, необходимых для государственной регистрации Договора;

- уклонение от представления в Управление Росреестра по Челябинской области пакета документов, в объеме и составе достаточном для проведения государственной регистрации Договора;

- подача в Управление Росреестра по Челябинской области заявления о приостановлении государственной регистрации Договора независимо от причин, послуживших основанием для подачи такого заявления;

- приостановление государственной регистрации Договора по инициативе Управления Росреестра по Челябинской области в связи с непредставлением Участником документов, необходимых для государственной регистрации Договора либо представлением Участником документов, в объеме и по составу (содержанию), недостаточном для проведения государственной регистрации Договора.

- и другие действия Участника, которые привели к не заключению настоящего Договора.

5.2.6. В случае предъявления Участником Застройщику необоснованного требования о расторжении настоящего Договора, требовать от Участника возмещения причиненных Застройщику убытков в размере сумм, затраченных на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Челябинской области настоящего Договора и Соглашения о его расторжении, а также транспортных и иных расходов, понесенных Застройщиком в связи с расторжением настоящего Договора.

5.2.7. Досрочно передать Участнику долевого строительства Квартиру.

### 5.3. Участник обязуется:

5.3.1. Принять участие в финансировании долевого строительства Дома и производить выплаты в размерах, порядке и в сроки, установленные п.4.1. настоящего Договора.

5.3.2. В течение 5 (Пяти) календарных дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры осуществить приемку Квартиры путем подписания акта приема-передачи Квартиры.

Акт приема-передачи Квартиры подписывается Участником или его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности.

При уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим пунктом срок, или при отказе Участника от принятия Квартиры, Застройщик вправе применить штрафные санкции к Участнику, предусмотренные п. 9.7. настоящего Договора.

Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в уведомлении о необходимости приёмки Квартиры, со дня получения соответствующего уведомления Участником, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе Участника от его получения либо отметки об отсутствии Участника по указанному им в настоящем Договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления такого одностороннего Акта.

После подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник обязуется оплачивать:

- содержание и ремонт жилого помещения;
- услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

5.3.3. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру, в том числе постановку Квартиры на технический учет в органах технической инвентаризации.

5.3.4. После передачи Квартиры и до регистрации права собственности на нее:

- не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – с уполномоченным органом;
- в случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам других Участников) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

5.3.5. Обо всех изменениях платежных, почтовых и других реквизитов Участник обязан в течение 5 (Пяти) дней письменно извещать Застройщика.

5.3.6. Письменно уведомлять Застройщика об уступке прав требований по настоящему Договору в течение 5 (Пяти) дней с момента государственной регистрации Договора уступки прав требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.



5.3.7. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора (зарегистрировать настоящий Договор) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области не позднее 14 (Четырнадцать) календарных дней с момента его подписания.

5.3.8. В случае предъявления Участником Застройщику требования в письменном виде о расторжении настоящего Договора Застройщик вправе согласиться на досрочное расторжение настоящего Договора, заключив с Участником Соглашение о расторжении Договора участия в долевом строительстве (далее – Соглашение), содержащее условие о возмещении Участником Застройщику затрат, понесенных Застройщиком, в том числе на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Челябинской области такого Соглашения, а также за государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Челябинской области настоящего Договора. При этом срок внесения Участником денежных средств, причитающихся Застройщику в порядке возмещения указанных выше затрат определяется в Соглашении, но не может превышать 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания сторонами Соглашения.

#### **5.4. Участник вправе:**

5.4.1. Требовать от Застройщика предоставление документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему Договору.

5.4.2. Уступать право требования по настоящему договору только после полной уплаты Участником цены договора в срок: с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

### **6. Передача объекта долевого строительства**

6.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Квартиры строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным положениям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений.

В этом случае Акт приема-передачи Квартиры должен быть подписан Участником не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента уведомления Застройщика о необходимости приемки Квартиры, в ином случае Участник считается уклонившимся от подписания Акта приема-передачи.

Наличие дефектов в отделке Квартиры, не признается сторонами надлежащим основанием для отказа от подписания Акта приема-передачи Квартиры, в этом случае сторонами делается соответствующая отметка в Акте приема-передачи, согласно п. 7.2. настоящего Договора. При отказе Участника от подписания Акта приема-передачи в данном случае, Участник считается уклонившимся от подписания Акта приема-передачи.

6.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п.5.3.2 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, в т.ч. путем предъявления требований об устранении дефектов, не являющихся существенными согласно п. 6.1. и п. 7.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня направления Участнику долевого строительства письменно сообщения, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства, либо отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного абз.1 настоящего пункта одностороннего акта о передаче Квартиры. С момента подписания указанного одностороннего акта Квартира считается принятой Участником долевого строительства без замечаний.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства письменного сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6.3. Просрочка Участником долевого строительства исполнения обязательств по приемке Квартиры в срок, установленный настоящим Договором, не освобождает его от возмещения расходов, в т.ч. указанных в п.п. 5.3.2. настоящего Договора.

6.4. Стороны признают, что подписание Акта приема-передачи Квартиры означает, что Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

6.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.6. При уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 5.3.2. настоящего Договора срок или при отказе Участника от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 5 статьи 8 Закона), Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в соответствии с пунктом 5.3.2. настоящего Договора в уведомлении о необходимости приёмки Квартиры, со дня получения соответствующего уведомления Участника, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе Участника от его получения либо отметки об отсутствии Участника по указанному им в настоящем Договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления такого одностороннего Акта.

## **7. Качество Квартиры. Гарантия качества. Порядок устранения недостатков**

7.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов и градостроительных регламентов на Дом, иным положениям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений.

Стороны пришли к соглашению считать недостатком только такие отклонения от положений условий Договора, требований технических регламентов и градостроительных регламентов на Дом, иных положений национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования согласно положениям Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»,