

Документ составлен в соответствии с условиями договора долевого участия, Федерального закона об участии в долевом строительстве ФЗ-214, Гражданским кодексом РФ и иными законодательными нормативными актами в ГК «А101».

ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ

Застройщик – юридическое лицо, являющееся правообладателем объектов недвижимости Жилого дома на основании полученного Разрешения на ввод в эксплуатацию до подписания с Участником передаточного акта.

Участник (Покупатель) – сторона по договору, имеющая законные основания для принятия объекта недвижимости от Застройщика/Продавца.

Договор – договор участия в долевом строительстве (ДДУ) или иные формы договора купли-продажи объекта недвижимости.

Соглашение – соглашение об уступке прав требования по ДДУ.

Объект – помещение, подлежащее передаче Участнику/Покупателю на основании действующего договора.

Менеджер – представитель Застройщика, осуществляющий показ объекта и подписание документов между Участником и Застройщиком

Передаточный акт/Акт приема-передачи - это документ, который подтверждает факт получения/передачи Объекта недвижимости.

ПОРЯДОК ЗАПИСИ И ПОСЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА.

1. Застройщик направляет в адрес Участника уведомление о начале заселения и готовности Объекта посредством email, смс-сообщения и Почтой России.
2. Запись Участника на осмотр и подписание соответствующего пакета документов ведётся через офис заселения по номеру телефона +7 (495) 644-31-01. При осуществлении записи сотрудник контакт-центра информирует Участника о правилах посещения Объекта и документах необходимых для получения ключей.
3. Временной лот на проведение осмотра Объекта с фиксацией его состояния ограничен и составляет не более 60 минут.
4. На осмотре Объекта могут присутствовать только лица, указанные в Договоре / Соглашении об уступке права требования по ДДУ
5. В случае, если Участник/или любой из Участников, указанных в договоре, не может присутствовать лично, ему необходимо оформить нотариально заверенную доверенность на своего представителя, участвующего в приемке Объекта.

В назначенные день и время Участник/или Участники перед началом осмотра в Офисе заселения предъявляет документы, удостоверяющие личность и Договор.

6. В процессе передачи Объекта Участнику или лицу, представляющему его интересы по доверенности, необходимо при себе иметь:
 - Паспорт;
 - Договор (бумажный или электронный) / Соглашение;
 - Оригинал нотариальной доверенности на представление интересов (в случае приемки Объекта доверенным лицом и/или присутствии третьих лиц, не являющихся Участниками по Договору).
7. Сотрудники ЧОП на территории многоквартирного жилого дома вправе запросить у Участника документы, удостоверяющие личность и Договор/соглашение.
8. Демонстрация Объекта происходит только в присутствии представителя Застройщика. Нахождение на Объекте Участника, представителей по доверенности и сторонних специалистов по приёмке без участия представителя Застройщика до подписания Передаточного акта не допускается.
9. После того, как представитель Застройщика покидает Объект, никакие замечания, обозначенные Участником или его представителем, не принимаются и не подлежат внесению. Они рассматриваются в рамках гарантийного обслуживания после подписания передаточного акта
10. При привлечении Участником на передачу Объекта стороннего специалиста по приёмке, необходимо также до начала процедуры осмотра предъявить оригинал нотариально заверенной доверенности на представление интересов Участника и оригинал договора на оказание услуг, заключённого между Участником и данным специалистом.
11. Перед проведением осмотра Объекта представителем Застройщика в офисе заселения делаются копии:
 - сертификатов / свидетельств о соответствии на инструменты или приборы, используемые сторонним специалистом при осмотре Объекта;
 - паспортов оборудования, содержащих сведения о метрологических характеристиках и данных последних калибровок (поверок).

Недопустимо предъявление сторонним специалистом по приёмке сертификатов на оборудование после проведения осмотра Объекта (постфактум).

12. Лица, не указанные в Договоре / Соглашении и не имеющие нотариально заверенной доверенности на представление интересов, а также сторонние специалисты по приёмке, у которых отсутствуют документы, подтверждающие квалификацию специалиста, договор на оказание услуг и полномочия на осмотр, заверенные нотариально, к осмотру Объекта не допускаются.

ФИКСАЦИЯ ЗАМЕЧАНИЙ И СРОКИ ИХ УСТРАНЕНИЯ

13. В процессе осмотра представитель Застройщика вносит замечания в мобильном приложении для последующей фиксации в Акте осмотра, который является неотъемлемой частью Передаточного акта. В процессе осмотра, сторонний специалист озвучивает выявленные замечания в присутствии представителя Застройщика, со ссылками на действующие нормативы, акты и нормы. Необоснованные выводы во внимание приниматься не будут.
14. Замечания фиксируются единократно, в момент первичного осмотра Объекта Участником.
15. После завершения осмотра Представитель Застройщика проводит Участника в офис заселения для подписания пакета документов о передаче Объекта и получения ключей.

16. В Передаточном акте и Приложении к нему недопустимы исправления и корректировки, внесенные от руки.
17. Все замечания, указанные в Акте осмотра, который является неотъемлемой частью Передаточного акта, подлежат устранению в разумные сроки, но не более 60 календарных дней.
18. Участник обязуется предоставить доступ Застройщику на Объект для устранения замечаний, указанных в Приложении к Акту приёма-передачи. О необходимости предоставления доступа к объекту Застройщик сообщает Участнику по адресу электронной почты и по телефону, согласовывает дату и временной интервал. При непредставлении Участником доступа на объект недвижимости, Участник не вправе обращаться в суд с требованием о безвозмездном устранении выявленных замечаний, о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении своих расходов на устранение недостатков.

ПОДПИСАНИЕ АКТА ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ

19. Передаточный акт и акт осмотра как приложение к нему – это два неразрывных документа, которые подписываются сторонами.
20. Замечания по качеству, которые не препятствуют эксплуатации Объекта, являются несущественными и не могут служить основанием для отказа от подписания Передаточного акта. Существенные замечания – это замечания по качеству, которые препятствуют использованию Объекта по его прямому назначению.
21. В случае отсутствия существенных замечаний к качеству объекта и уклонении Участника от подписания передаточного акта, Застройщик вправе передать Объект в одностороннем порядке в соответствии с условиями договора. Существенность замечаний могут определить только лицензированные специалисты в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования из национального реестра специалистов в области строительства и зафиксировать замечания как существенные, если они имеются, в Акте осмотра. Повторный осмотр объекта после устранения существенных замечаний, выявленных при первичном визите предусмотрен при наличии вызова по эл. почте от Застройщика в адрес Участника.
22. Застройщик вправе не учитывать заявленные Участником или его представителем в ходе осмотра Объекта замечания, если они не учитывают проектную документацию или технические параметры, в соответствии с которыми осуществлено строительство Объекта. Застройщик в праве направить мотивированный отказ от устранения таких замечаний