

**ДОГОВОР № НЦ-\_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве жилого дома**

Город Подольск Московской области

\_\_\_ \_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квартал-инвестстрой»** (ОГРН 1035005518020, ИНН 5029070497, зарегистрировано 21 июля 2003 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Мытищи Московской области), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Утяшева Олега Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гр. РФ** \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу \_\_\_\_\_, в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, с другой стороны,

вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве жилого дома (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется своими и (или) привлеченными силами построить (создать) Многоквартирный жилой дом № 10 (далее по тексту – «Многоквартирный дом») по строительному адресу: **Российская Федерация, Московская область, г.о. Подольск, вблизи д. Борисовка**, который входит в первую очередь строительства в составе комплексной среднетажной жилой застройки территории земельного участка общей площадью 23,03 га с объектами социальной и инженерной инфраструктуры, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Многоквартирного дома, в установленный Договором срок, по передаточному акту передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в п.1.2 Договора, а Участник обязуется принять долевое участие в строительстве Многоквартирного дома, уплатить обусловленную настоящим Договором цену и в сроки, установленные настоящим Договором, принять Объект долевого строительства по Передаточному акту.

1.2. Объектом долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, является Квартира (жилое помещение) которая имеет следующие проектные параметры и характеристики, далее – «Объект долевого строительства», «Объект»:

Строительный адрес	<b>Российская Федерация, Московская область, г.о. Подольск, вблизи д. Борисовка, дом 10__</b>
№ квартиры (условный)	__
Секция (подъезд)	__
Этаж	__
Расположение на этаже	__-я по часовой стрелке (слева направо от лифтового холла)
Количество жилых комнат	__
Общая площадь Объекта (жилого помещения), кв.м (проектная)	__ <b>кв.м</b>
Общая приведенная площадь Объекта (жилого помещения), кв.м (проектная)	__ <b>кв.м</b>

1.3. Указанный в п.1.2 Договора адрес является адресом строительной площадки, на которой ведется строительство Многоквартирного дома. Фактическая площадь Объекта долевого строительства и его почтовый адрес будут указаны (уточнены) в Акте сверки взаиморасчетов и (или) в Передаточном акте Объекта долевого строительства.

1.4. **Общая площадь жилого помещения**, определяется в соответствии с п.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ, включает в себя сумму площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и применяется для регулирования жилищных отношений Участника долевого строительства и указана в п.1.2. Договора.

1.5. **Общая приведенная площадь жилого помещения (проектная)** состоит из суммы общей площади Жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти и указана в п.1.2. Договора.

1.6. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной планировкой типового этажа (**Приложение №1** настоящему Договору), и после проведения обмеров Многоквартирного дома Органами технической инвентаризации может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны, что влечет за собой соответствующий перерасчет суммы долевого участия (Цены Договора), указанной в п.3.1 Договора.

1.6.1. Если Общая приведенная площадь жилого помещения (фактическая), определенная путём суммирования всех площадей по данным Органов технической инвентаризации (включая площадь балконов, лоджий, веранд с учетом соответствующих коэффициентов понижения), будет меньше или больше Общей приведенной площади жилого помещения (проектной), указанной в п.1.2 Договора, то либо Застройщик возвращает Участнику долевого строительства излишне перечисленные денежные средства, либо Участник долевого строительства производит доплату за превышение площади.

Если Общая приведенная площадь (фактическая) Объекта долевого строительства увеличивается, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десять) рабочих дней на основании Акта сверки взаиморасчетов.

Если Общая приведенная площадь (фактическая) Объекта долевого строительства уменьшается, то Застройщик возвращает излишне уплаченные денежные средства в течение 10 (десять) рабочих дней на основании Акта сверки взаиморасчетов и соответствующего заявления Участника с указанием реквизитов для перечисления.

Изменение общей приведенной площади (фактической) Объекта по окончании строительства по отношению к общей

приведенной площади (проектной), как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, признается сторонами допустимым и не является отступлением от условий Договора, так как Стороны предусмотрели возможность такого изменения на стадии заключения Договора.

В случае, если при проведении отделочных работ в Объекте вертикальные канализационные стояки, стояки холодного и/или горячего водоснабжения будут закрыты ограждающими конструкциями (фальш-перегородками), уменьшение площади и конфигурации Объекта признается Сторонами допустимым. Участник долевого строительства признает допустимым то, что кадастровые работы в Многоквартирном доме будут выполнены до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и до выполнения работ по отделке Объекта, обмеры Объекта будут произведены без учета результата отделочных работ, без учета площади, закрываемой указанными ограждающими конструкциями, при этом ограждающие конструкции не будут отражены на плане Объекта, и это не будет являться нарушением Застройщиком условий настоящего Договора. Стороны договорились о том, что уменьшение площади Объекта в связи с установкой указанных в настоящем абзаце ограждающих конструкций не является основанием для уменьшения Цены Договора на стоимость огороженной площади.

Стороны не составляют Акт сверки взаиморасчетов, если общая приведенная площадь (фактическая) Объекта и общая приведенная площадь (проектная) Объекта совпадают.

1.6.2. **Допустимое изменение общей площади жилого помещения** – изменение общей площади Объекта как в большую, так и в меньшую сторону не более чем на 5 %.

1.7. У Участника, при возникновении права собственности на Объект долевого строительства, одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.8. Состав общего имущества Многоквартирного дома и размер доли в праве общей собственности Участника на общее имущество в нем определяется в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, в редакции, действующей на момент ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.9. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц, и Участник долевого строительства будет являться единственным обладателем права требования на Объект долевого строительства.

1.10. Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию подтверждает, что Многоквартирный дом и расположенный в нем Объект долевого строительства соответствуют проекту и строительным нормам и правилам.

Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию при условии соблюдения Участником правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства (в т.ч. Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства). Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (Три) года с момента подписания первого Передаточного акта (при условии соблюдения норм и правил эксплуатации).

Указанный гарантийный срок не распространяется на строительные конструкции, отделочные материалы и оборудование, примененные при строительстве Объекта долевого строительства, на которые заводом-изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

1.11. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником 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.

1.12. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий договора и/или обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока, составляет 3 (три) календарных месяца. Застройщик вправе произвести устранение недостатков в более короткие сроки.

1.13. Объект долевого строительства должен соответствовать техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. Допускается в Объекте долевого строительства отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

1.14. Гарантийный срок на работы по отделке Объекта долевого строительства (в случае, если согласно **Приложению №2** к настоящему Договору Объект долевого строительства передается с предчистовой отделкой или чистовой отделкой) составляет 12 (двенадцать) месяцев с момента подписания Сторонами Передаточного акта, а в случае составления одностороннего Передаточного акта – с момента подписания Застройщиком одностороннего Передаточного акта, при условии соблюдения Участником правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства (в т.ч. Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства).

## 2. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - **Федеральный закон №214-ФЗ**).

2.2. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на основании:

2.2.1. Разрешения на строительство № RU50-27-14011-2019 от 05 августа 2019 г. (далее – **Разрешение на строительство**).

Срок действия – до 05 ноября 2022 г.

2.2.2. Договор №1393-5-6/10-11 аренды земельного участка от «22» апреля 2019 г. на земельный участок площадью 7 877 кв.м. +/- 31 (тридцать один) кв.м с кадастровым номером 50:27:0020550:1393, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Московская область, г.о. Подольск, д. Борисовка, Российская Федерация, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 20 мая 2019 г. за № 50:27:0020550:1393-50/027/2019-22 (далее – Договор), Дополнительного соглашения №1 к Договору от 17 июня 2019 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09 июля 2019 г. за № 50:27:0020550:1393-50/031/2019-24 (далее – **Земельный участок, Договор аренды земельного участка**). Собственник земельного участка: частная собственность.

2.3. Документы в порядке раскрытия информации размещены Застройщиком в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» в «Единой информационной системе жилищного строительства»: <https://наш.дом.рф/>.

2.3.1. Проектная декларация на строительство Многоквартирного дома размещена на официальном сайте застройщика: [www.new-scherbinka.ru](http://www.new-scherbinka.ru) (далее – официальный сайт Застройщика).

2.4. Настоящим Застройщик уведомляет Участника о том, что строительство осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ИНН 7707083893).

Права по Договору аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» до полного исполнения Застройщиком обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №6673 от 19 июля 2019 г., на основании Договора Ипотеки №6673-И1 от 19 июля 2019 г. зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 06 августа 2019 г. за № 50:27:0020550:1393-50/027/2019-25, по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 7741 от 14 февраля 2020 г., на основании Договора Ипотеки № 6671-И1 от 14 февраля 2020 г. зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 05 марта 2020 за № 50:27:0020550:1393-50/027/2020-35.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства, составляет сумму в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, (далее по тексту - «Цена Договора»).

3.1.1. **Расчет стоимости 1 м<sup>2</sup> (в целях расчетов по п. 1.6. Договора) определяется как Цена Договора, поделенная на указанную в п. 1.2. Договора Общую площадь Объекта (проектная) (для жилых помещений без лоджий, веранд, балконов, террас) либо Общую приведенная площадь Объекта (проектная) (для жилых помещений с лоджией, верандой, балконом, террасой) на дату заключения Договора.**

3.1.2. Указанная Цена Договора НДС не облагается, в соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 146 и подпунктом 23<sup>1</sup> пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

3.1.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851) БИК 044525225 КПП 773601001 ИНН 7707083893.

**Счет эскроу:** Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, не позднее даты открытия счета эскроу.

**Бенефициар (Застройщик):** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квартал-инвестстрой» (ОГРН 1035005518020, ИНН 5029070497).

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: одновременно в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.**

Оплата Цены договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник долевого строительства в срок до \_\_\_\_\_ открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в банке «Московский кредитный банк» (ПАО).

«Московский кредитный банк» (ПАО) информирует Застройщика об открытии аккредитива с указанием условий аккредитива в течение 1 (одного) банковского дня с момента его открытия.

Срок действия аккредитива: 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива.

Банк-эмитент и Исполняющий банк – «Московский кредитный банк» (ПАО),

Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником в Эскроу-агенте.

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в «Московский кредитный банк» (ПАО) по электронной почте OtdUchetRaschetAkkreditiv@mkb.ru с электронной почты с доменным именем @k-instroy.ru скан-копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации настоящего Договора, либо электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора. Денежные средства зачисляются на Счет эскроу не позднее указанного выше срока внесения депонируемой суммы на счет эскроу.

Все расходы по открытию и обслуживанию аккредитива несет Участник за свой счет.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- 1) истечение срока условного депонирования;
- 2) перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- 3) расторжение либо отказ от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ;
- 4) возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:** не позднее 10 (десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства и сведений (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства (квартиры), входящего в состав Многоквартирного дома, или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

При возникновении оснований перечисления Застройщику депонированной суммы при наличии задолженности по Договору № 6673 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 19 июля 2019 г. и/или по Договору № 7741 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14 февраля 2020 г. денежные средства направляются ПАО «Сбербанк России» в погашение задолженности по указанным в настоящем пункте кредитным договорам. После полного погашения задолженности по средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика по следующим реквизитам:

ООО «Специализированный застройщик «Квартал-инвестстрой»

Место нахождения: 141008, МО, г. Мытищи, ул. Колпакова, стр.24А, пом.№2.

ИНН 5029070497 КПП 502901001 ОГРН 1035005518020

р/с 40702810038000243849 в ПАО Сбербанк г. Москва

к/с 3010181040000000225 БИК 044525225

3.1.4. Любые расходы, связанные с осуществлением Участником платежей, не включены в Цену Договора и обеспечиваются им за свой счет. После совершения платежа Участник обязан предоставить Застройщику копию платежного поручения с отметкой банка об исполнении.

3.1.5. Участник считается исполнившим надлежащим образом какое-либо денежное обязательство, указанное в Договоре, с момента полного зачисления денежных средств на Счет эскроу, открытый согласно условиям настоящего Договора.

Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях. Объект долевого строительства считается оплаченным полностью при оплате Участником в полном размере Цены Договора, в соответствии с требованиями статьи 3 Договора и п.

**1.6.1.** Договора.

3.1.6. В Цену Договора не включены и оплачиваются Участником самостоятельно (за счет Участника):

- нотариальные тарифы и сборы (в случае если при оформлении Договора потребуется совершение каких-либо нотариальных действий);

- государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений или соглашений о расторжении Договора (если такие дополнительные соглашения или соглашения о расторжении инициированы Участником или необходимость их оформления возникла по вине Участника), государственная пошлина за регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства;

- любые расходы Участника связанные с оформлением Договора и права собственности Участника на Объект долевого строительства;

- платежи, пошлины, связанные с оформлением кадастрового /технического паспортов, экспликаций и прочих документов необходимых для оформления права собственности Участника.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, действующими нормативными документами, обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.1.2. Ввести в эксплуатацию Многоквартирный дом не позднее **31 марта 2022 г.**

Ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию подтверждается подписанным Разрешением на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим пунктом срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику уведомление и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем составления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.1.3. Передать Объект долевого строительства Участнику, при условии полной оплаты Участником Цены Договора (в том числе осуществления взаиморасчетов согласно положениям п. 1.6. Договора), не позднее чем **30 сентября 2022 года.**

4.1.4. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику оформляется Передаточным актом Объекта долевого строительства с приложением к нему Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства (о чем Застройщик направляет соответствующее Уведомление).

4.1.5. Застройщик не менее, чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику Уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику.

Указанное уведомление направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

4.1.6. В случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется направить Участнику сообщение о планируемой дате передачи Объекта долевого строительства не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до таковой.

Заказное письмо с описью вложения направляется по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства в Договоре или в соответствующем заявлении Участника долевого строительства.

#### **4.2. Застройщик вправе:**

4.2.1. Внести в строящийся Многоквартирный дом и (или) Объект долевого строительства архитектурные, структурные, планировочные, технические изменения в части, прямо не обусловленной Сторонами в тексте Договора и в тексте **Приложения №1 и Приложения №2** к Договору, а также заменить строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации. При этом такие изменения не требуют согласования Участника.

4.2.2. В случае, если Участник не исполнил или исполнил не полностью принятые на себя обязательства, в том числе не уплатил цену Договора и/или не произвел расчеты с Застройщиком, в том числе в связи с пересчетом Цены Договора в соответствии с пунктом **1.6** Договора, и/или не выполнил иные обязательства, предусмотренные Договором, приостановить передачу Объекта долевого строительства до исполнения Участником долевого строительства договорных обязательств в полном объеме. Приостановка передачи Объекта долевого строительства в данном случае не будет являться нарушением со стороны Застройщика принятых на себя обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

4.2.3. В случае уклонения или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (что не включает случаи отказа Участника долевого строительства принять Объект долевого строительства при наличии строительных недостатков, препятствующих использованию Объекта по его назначению, наличие которых будет иметь место по вине Застройщика), по истечении 10 (Десять) дней после наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в **п. 4.1.3** Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты, предусмотренной пунктом 1.6 Договора, Застройщик вправе указать в одностороннем акте о передаче Объекта долевого строительства сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

4.2.4. Отделка Объекта долевого строительства выполняется согласно **Приложения №2** к Договору. Выполнение работ по отделке Объекта долевого строительства и использование строительных и иных материалов осуществляется Застройщиком в соответствии с утвержденным рабочим проектом. Все виды отделочных, электромонтажных, сантехнических и других работ, не указанных в **Приложения №2** к Договору, не входят в цену Договора и выполняются Участником самостоятельно.

4.2.5. Построенный Объект долевого строительства может незначительно отличаться от проектной планировки типового этажа в стадии «П», указанной в **Приложении №1** к настоящему Договору.

#### **4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

4.3.1. Оплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора и принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в **п. 1.2.** настоящего Договора, по Передаточному акту не позднее 7 (семи) календарных дней со дня получения Уведомления от Застройщика об окончании строительства Многоквартирного дома.

4.3.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи дней с даты получения уведомления, указанного в **п.4.1.5** Договора, для чего явиться в офис Застройщика для согласования даты принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту.

4.3.3. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки). Отдельные замечания по передаваемому Объекту долевого строительства, обусловленные отклонениями от **п.п.4.2.4.-4.2.5** Договора, могут быть отражены в акте осмотра объекта долевого строительства, составляемом Застройщиком на основании письменного требования Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

При наличии несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более трех месяцев.

При наличии обоснованных недостатков Застройщик обязуется безвозмездно устранить строительные недостатки в срок, установленный в **п. 1.12** Договора. После устранения недостатков Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в **п. 1.2.** настоящего Договора, по Передаточному акту не позднее 7 (семи) календарных дней со дня получения от Застройщика уведомления об устранении недостатков.

4.3.4. Не уклоняться от приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту. Под моментом уклонения от принятия Объекта по Передаточному акту Стороны понимают:

- неявку Участника для принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном **п.4.3.2.** Договора, а также отсутствие Участника по адресу, указанному в реквизитах Договора и (или) в соответствующем заявлении Участника, что влечет за собой неполучение почтовой корреспонденции с его стороны;

- непринятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по Передаточному акту в случае, если недостатки, выявленные им при приемке Объекта, являются незначительными, не делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования и могут быть устранены в гарантийный период в предусмотренные Договором сроки после приемки Объекта долевого строительства;

- неявка Участника долевого строительства в отделение связи для получения уведомления Застройщика об окончании строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику и/или отказ Участника от получения такого уведомления.

В случае уклонения или необоснованного отказа Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, в том числе выполненной в Объекте отделки, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств.

4.3.5. В случае уклонения Участника от приёмки Объекта долевого строительства по Передаточному акту Застройщик по

истечения 10 (десяти) календарных дней с даты, предусмотренной для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Передаточный акт.

В указанном случае Объект долевого строительства считается переданным Участнику с даты составления такого акта.

4.3.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта по Передаточному акту, Участник возмещает Застройщику его затраты на эксплуатационные и коммунальные расходы, связанные с содержанием Объекта долевого строительства с момента такого уклонения.

В этом случае компенсация расходов Застройщика за коммунальные услуги и техническое содержание объекта долевого строительства производится на основании выставленных им счетов в сумме, соразмерной площади Объекта, по тарифам, установленным органами местного самоуправления и является основанием для взыскания указанной суммы в судебном порядке, при отказе Участника в ее оплате.

4.3.7. С момента принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства получает фактический доступ на Объект долевого строительства, в связи, с чем обязуется принять на себя бремя его содержания и эксплуатации, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте Многоквартирного дома.

С даты передачи по Передаточному акту Объекта долевого строительства Участник несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (Объекта долевого строительства), общего имущества Многоквартирного дома, а также риск причинения ущерба имуществу (объектам долевого строительства) других участников, независимо от наличия или отсутствия у Участника зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

4.3.8. Одновременно с подписанием Передаточного акта заключить договор на техническое обслуживание Объекта долевого строительства и управление общим имуществом Многоквартирного дома, с организацией, принявшей в установленном порядке от Застройщика Многоквартирный дом в эксплуатацию.

4.3.9. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить каких-либо перепланировок и (или) переоборудований (снос стен и перегородок, в том числе остекление террас и балконов, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, затрагивающих внешний вид и конструкцию фасада дома и т.п.). Ответственность за производство таких работ, согласование и регистрацию в соответствующих органах возлагается в полном объеме на Участника.

В случае нарушения Участником данного обязательства все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее), возникшие по этой причине у Застройщика, возмещаются Участником в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

4.3.10. Эксплуатировать Объект долевого строительства в соответствии с передаваемой Застройщиком Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, правилами и условиями эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящей в его состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.3.11. Возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки оформления передачи Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства или задержки в её осуществлении, вызванные действиями органов государства и органов муниципального управления, не влекут ответственности Застройщика.

4.3.12. Участник обязуется хранить у себя платежные документы, подтверждающие оплату Цены Договора.

4.3.13. При проведении ремонтно-отделочных работ в Объекте (квартире), для обеспечения звукоизоляции пола в Объекте (квартире), до укладки стяжки, Участник обязуется проложить звукоизоляционный материал в соответствии со СНиП 23-03-2003 и ГОСТ 27296-87.

4.3.14. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений.

До получения информации Застройщиком о произошедших изменениях у Участника долевого строительства, уведомления, выполненные Застройщиком по старым реквизитам, считаются исполненными надлежащим образом.

#### **4.4. Участник долевого строительства вправе:**

4.4.1. До подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства с письменного согласия Застройщика уступить право на получение в собственность Объекта долевого строительства третьему лицу, при условии полной оплаты по настоящему Договору, либо с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.

Участник долевого строительства обязуется обеспечить государственную регистрацию договора (соглашения) об уступке права требования по настоящему Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, с обязательным предоставлением Застройщику его экземпляра зарегистрированного договора (соглашения) об уступке права требования.

4.4.2. Отказаться от приемки Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта при выявлении существенных недостатков Объекта долевого участия, в результате которых Объект становится непригодным для использования по его назначению.

#### **Выбрать вариант:**

#### **Без отделки/ whitebox:**

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

#### **С отделкой:**

Стороны пришли к соглашению о том, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и



подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами. В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

## 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА, ФОРС-МАЖОР

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

5.2. Условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон с даты его подписания Сторонами, которая указана в верхней правой части первой страницы Договора.

5.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств на счета эскроу, в соответствии с настоящим Договором, и подписания Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

### 5.5. **Отказом Участника от исполнения настоящего Договора являются:**

5.5.1. Стороны пришли к соглашению, что если Договор, по причинам независящим от Застройщика, не будет подан на государственную регистрацию, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в течение 15 (пятнадцать) дней с даты его подписания, то сделка признается несостоявшейся и Стороны подтверждают отсутствие взаимных обязательств по такому Договору.

5.5.2. Не внесение Участником полностью или частично первого платежа Цены Договора в течение 10 (Десять) и более календарных дней с даты истечения срока для оплаты.

При этом настоящий Договор считается расторгнутым с даты направления Застройщиком Участнику соответствующего уведомления.

5.6. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора только в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

Отказ Участника от исполнения Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Застройщику по почте заказным письмом с описью вложения и в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Участником соответствующего уведомления Застройщику.

5.7. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником любого из сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 2 (Два) месяца, либо систематического нарушения (более трех раз в течение двенадцати календарных месяцев) Участником сроков оплаты в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Односторонний отказ любой из Сторон от Договора без оснований, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ, не допускается.

5.9. Участник вправе потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае существенного изменения проектной документации Многоквартирного дома, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, которое указано в п. 1.6.2. Договора.

5.10. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: наводнения, землетрясения, пожары, карстовые провалы, ураганы, забастовки, постановления и распоряжения органов государственной власти и управления РФ, субъекта РФ, муниципальных органов власти и управления, изменение действующего законодательства и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон.

5.11. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом оформления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

5.12. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в разумный срок известить другую Сторону о наступлении и прекращении обязательств, препятствующих исполнению обязательств по Договору.

## 6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией Застройщика на строительство Многоквартирного дома.

6.2. Подписание настоящего Договора означает согласие Участника на обработку его персональных данных Застройщиком организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, организациями, предоставляющими коммунальные услуги (управляющими организациями) (далее по тексту – «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и (или) предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения настоящего Договора и (или) осуществления ими

финансово-хозяйственной деятельности. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация об Участнике, 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 Участником). 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 РФ в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. 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 Участником на основании его письменного заявления.

6.3. Настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие на образование земельных участков путем раздела, и/или объединения, и/или перераспределения в соответствии с проектом планировки территории, а также на совершении ООО «Специализированный застройщик «Квартал-Инвестстрой» любых необходимых действий для государственной регистрации договоров аренды на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации возникновения, изменения и(или) прекращения залога права на вновь образованные земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, при этом Застройщику не требуется дополнительного получения согласия Участника.

6.4. Изменения и дополнения настоящего Договора допускаются только по обоюдному согласию Сторон, оформляются дополнительными соглашениями, которые совершаются в той же форме, что и Договор, подлежат государственной регистрации и являются его неотъемлемой частью.

6.5. Споры и разногласия по Договору решаются путем переговоров, в случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

6.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.7. Подписывая настоящий Договор, Участник подтверждает, что он ознакомлен со всеми пунктами на всех страницах Договора, осознает и принимает все его положения, на все вопросы получил удовлетворяющие его ответы, а также получил оригинал настоящего Договора и всех его неотъемлемых частей.

**П. 6.8: выбрать нужный вариант, остальное удалить!**

**При оформлении договора в бумажном виде и регистрации Договора через МФЦ:**

6.8. Договор составлен в трех экземплярах, один экземпляр – Участнику, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**При оформлении Договора как электронного документа, подписанного ЭЦП:**

6.8. Настоящий Договор (включая приложения к нему) оформлен в виде электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Участника долевого строительства и уполномоченного лица Застройщика, и в соответствии со ст. 6 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» признается равнозначным договору на бумажном носителе, подписанному собственноручными подписями Сторон и заверенному печатью Застройщика, и в случае возникновения споров из Договора является надлежащим доказательством.

Стороны признают, что протокол подписания и передачи документа в электронном виде, содержащий информацию о квалифицированных сертификатах ключей проверки электронной подписи Сторон на Договоре, является документальным подтверждением факта подписания Договора Участником долевого строительства и уполномоченным лицом Застройщика и является надлежащим доказательством подтверждения заключения Договора.

6.9. Условия Договора не подлежат изменению без письменного согласия Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, КПП: 773601001)».

## 7. РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

### 7.1. Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Квартал-инвестстрой»

Место нахождения: 141008, МО, г. Мытищи, ул. Колпакова, стр.24А, пом.№2, этаж 1.

ИНН 5029070497 КПП 502901001 ОГРН 1035005518020

р/с 40702810038000243849 в ПАО Сбербанк г. Москва

к/с 3010181040000000225 БИК 044525225

email: info@k-instroy.ru

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Утяшев О.В.

### 7.2. Участник долевого строительства:

Гр. РФ \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_,

паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_,

зарегистрирован по адресу \_\_\_\_\_

Тел: \_\_\_\_\_; email: \_\_\_\_\_

---



<b>ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА 10 по адресу: Российская Федерация, Московская область, г.о. Подольск, вблизи д. Борисовка</b>	
Вид	Многоквартирный жилой дом
Назначение	Жилое
О сумме общей площади всех жилых помещений	4 975,00 кв.м.
Количество нежилых помещений	Нежилые помещения отсутствуют
Количество этажей	6
Материал наружных стен в соответствии с проектом	Газобетонные или пенобетонные блоки
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A+
Класс сейсмостойкости	5 и менее баллов

<b>ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ)</b>	
Строительный адрес	Российская Федерация, Московская область, г.о. Подольск, вблизи д. Борисовка, дом 10
№ квартиры (условный)	—
Секция (подъезд)	—
Этаж	—
Расположение на этаже	—-я по часовой стрелке (слева направо от лифтового холла)
Количество жилых комнат	—
Общая площадь Объекта (жилого помещения), кв.м (проектная)	__ кв.м
Общая приведенная площадь Объекта (жилого помещения), кв.м (проектная)	__ кв.м

**План этажа**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**ООО «Специализированный застройщик «Квартал-инвестстрой»**

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / Утяшев О.В. /

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ /

**ПЕРЕЧЕНЬ ОТДЕЛОЧНЫХ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ РАБОТ**

Общестроительные работы	Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп жилых секций 1-го этажа, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и межквартирные коридоры, внутренние лестницы жилой части, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматизации, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта.
Отделка квартир	В Объекте долевого строительства (квартире) выполняются следующие работы: Входная дверь в квартиру металлическая, с одним замком. Межкомнатные перегородки выполняются на высоту одного пазогребневого блока, перегородки с/узлов выполняются на всю высоту. Потолки не отделяются. Межкомнатные двери не устанавливаются. Стяжка по полам не выполняется. В помещениях с/узлов выполняется гидроизоляция и полы закрываются защитной стяжкой. Вертикальные канализационные стояки, стояки холодного и горячего водоснабжения ограждающими конструкциями не закрываются, и указанная площадь включается в общую площадь жилого помещения. Отделка жилых помещений в квартире выполняется Участником (собственником квартиры) самостоятельно по отдельному дизайн проекту с соблюдением всех требований технических регламентов и нормативно-технической документации.
Система отопления	Отопление квартир осуществляется от главного стояка, расположенного в местах общего пользования, полиэтиленовыми трубами в гофротрубах, проложенными в конструкции пола до квартиры, в квартире защитной стяжкой трубы отопления не закрываются. Узлы поквартирного учета тепла (теплосчетчики) в поэтажных шкафах лестнично-лифтового холла. Приборы отопления - стальные конвекторы или радиаторы отечественного производства с клапаном терморегулятора.
Система водоснабжения	Система объединённого хозяйственно-питьевого водопровода выполняется из полипропиленовых труб до приборов учёта. Подводки к санитарно-техническим приборам не производятся и сами приборы не устанавливаются. На отводе от стояка в квартиру устанавливается: кран, фильтр, регулятор давления и счётчик воды.
Электроснабжение	Электросчётчик с коммерческим учетом электроэнергии, УЗО, вводной и групповые автоматы устанавливаются в поэтажном шкафу лестнично-лифтового холла. В квартирах устанавливается квартирный электрический щит, подключенный к этажному щиту. Электрическая разводка розеточной группы и освещения в квартирах не выполняется. Выполняется временное освещение – одна лампочка на помещение. Приготовление пищи предусмотрено на электрических плитах.
Слаботочные сети	Кабельные линии для телефонной и домофонной связи, кабельные линии для телевизионной антенны и радио выполняются до этажного слаботочного щита и далее до слаботочного щита в квартире в кабельканалах. Выполняется установка извещателей пожарной сигнализации в квартирах. Выполняется монтаж домофона и дверного звонка.
Остекление	Конструкция окон выполняется из ПВХ профиля со стеклопакетом и оборудована фурнитурой. Подоконные доски не поставляются и не устанавливаются. Для установки пароизоляционной ленты производится затирка поверхностей оконных откосов. Остекление лоджий – алюминиевый профиль с заполнением одним стеклом.
Внутренняя отделка мест общего пользования	Потолки – окраска; стены – окраска; полы – керамическая плитка (кроме путей эвакуации). Мусоропровод в Многоквартирном доме не предусмотрен. На территории жилого комплекса будут укомплектованы контейнеры для раздельного сбора и сортировки мусора.

1. Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов при выполнении работ (вид, марка, производитель материалов и изделий), включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»), осуществляется Застройщиком. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные аналогичные материалы. Использование аналогичных 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.
2. Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте долевого строительства дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта долевого строительства. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

3. Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 12 (двенадцать) месяцев с момента подписания Сторонами Передаточного акта, а в случае составления одностороннего Передаточного акта – с момента подписания Застройщиком одностороннего Передаточного акта. Если на оборудование и/или материалы, примененные Застройщиком при выполнении работ по отделке, производителем (изготовителем) установлен гарантийный срок менее 12 месяцев, то гарантийный срок на такие материалы и оборудование признается равным гарантийному сроку, установленному производителем (изготовителем).
4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах 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, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
5. Гарантийный срок не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

**Застройщик:**

**ООО «Специализированный застройщик «Квартал-инвестстрой»**

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / Утяшев О. В. /

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_