

ДОГОВОР № _____
на долевое участие в строительстве жилья

г. Белгород

« ____ » _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик “Управляющая компания ЖБК-1”, в лице генерального директора **Селиванова Александра Борисовича**, действующего на основании Устава, зарегистрированного Белгородской регистрационной палатой 23 апреля 2002 года, свидетельство о государственной регистрации серии РП регистрационный № 4972, основной государственный регистрационный номер 1023101678984, расположенное по адресу: Белгородская область, город Белгород, улица Коммунальная, дом 5, помещение 15, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", и

_____, именуемая в дальнейшем «**Дольщик**», заключили настоящий договор - (далее Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом по адресу: **Белгородская область, г. Белгород, ул. Некрасова, поз. 1**, расположенный на земельном участке общей площадью **3830** кв.м. (кадастровый номер **31:16:0202004:427**), в состав которого входит **Объект долевого строительства**, согласно проектной документации, и, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Дольщику **Объект долевого строительства**, а Дольщик обязуется принять **Объект долевого строительства** и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

Подлежащий передаче Дольщику **Объект долевого строительства** в соответствии с проектной документацией обладает следующими характеристиками:

Условный номер	
Этаж	
Количество комнат	
Проектная площадь жилого помещения (без балконов, лоджий, террас, веранд), кв.м	
Площадь лоджии с коэф. 0,5, кв.м	

Технические характеристики **Объекта долевого строительства** соответствуют проектным характеристикам, указанным в Приложениях №1 и №2 к настоящему Договору.

Проектная декларация опубликована в соответствии с законодательством Российской Федерации, и размещена в сети Интернет на сайте по адресу: <https://наш.дом.рф/>.

Стороны подтверждают, что до подписания Договора **Дольщик** ознакомился с содержанием проектной декларации, разрешением на строительство и с документами о принадлежности земельного участка, на котором осуществляется застройка Жилого дома.

1.2. Стоимость одного квадратного метра **Объекта долевого строительства** (ст.15 ЖК РФ) на момент заключения договора составляет _____ (_____) рублей.

1.3. Стоимость одного квадратного метра балкона и/или лоджии **Объекта долевого строительства** на момент заключения договора составляет _____ (_____) рублей.

1.4. Стоимость **Объекта долевого строительства** (ст.15 ЖК РФ) на момент заключения договора составляет _____ (_____) рубля.

1.5. Стоимость балкона и/или лоджии **Объекта долевого строительства** на момент заключения договора составляет _____ (_____) рублей.

1.6. Общая стоимость **Объекта долевого строительства под ключ** (с учетом лоджии) на момент заключения договора составляет _____ (_____) рублей. Денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по настоящему договору, подлежат использованию на цели, предусмотренные частью 1 статьи 18 ФЗ №214 от 30.12.2004г.

1.7. Стоимость 1 кв.м **Объекта долевого строительства** фиксируется на **1-3** месяца с даты заключения договора. В случае, если «Дольщик» не оплатил общую стоимость **Объекта долевого строительства** в течение **1-3-х месяцев** с даты заключения договора по цене 1 кв.м, указанной в п. 1.2., 1.3. Договора, «Застройщик» вправе в одностороннем порядке изменить цену 1 кв.м неоплаченной площади **Объекта долевого строительства**.

В дальнейшем **Застройщик** вправе в одностороннем порядке изменить цену 1 кв.м неоплаченной площади **Объекта долевого строительства**.

1.8. Окончательная цена **Объекта долевого строительства** устанавливается на дату утверждения акта Государственной комиссии о приемке дома с учетом общей площади **Объекта долевого строительства** согласно замерам БТИ.

В случае увеличения общей площади **Объекта долевого строительства**, согласно замерам БТИ, Дольщик оплачивает разницу между фактически установленной общей площадью **Объекта долевого строительства** и проектной общей площадью **Объекта долевого строительства** согласно п.1.1. настоящего Договора, по цене 1 кв.м, действующей на момент внесения последнего платежа по договору.

В случае уменьшения общей площади **Объекта долевого строительства**, согласно замерам БТИ, Застройщик осуществляет возврат денежной суммы, эквивалентной стоимости разницы между фактически установленной общей приведенной площадью **Объекта долевого строительства** и проектной общей площадью **Объекта долевого строительства** согласно п.1.1. настоящего Договора, по цене 1 кв.м., действующей на момент внесения последнего платежа по договору.

Образовавшуюся разницу площадей стороны обязуются оплатить до подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

1.9. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию предварительно запланирован на **I полугодие 2022 года**. Возможен досрочный ввод Жилого дома в эксплуатацию.

1.10. Срок передачи **Объекта долевого строительства** Дольщику: в течение 4 (четырёх) месяцев с даты выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию при условии выполнения Дольщиком обязательств по договору, в том числе оплаты общей стоимости **Объекта долевого строительства**.

2. Порядок оплаты

2.1. Общую стоимость **Объекта долевого строительства** Дольщик оплачивает в следующем порядке:

- сумму в размере _____ рублей Дольщик оплачивает путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее Банк) в течение 3 дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области;

- сумма в размере _____ рублей Дольщик оплачивает путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее Банк) в срок до _____ 2021 г.

Информация о Банке в котором подлежит открытию счет эскроу:

ПАО Сбербанк

Место нахождения: г. Москва

Адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19

Наименование операционного подразделения ПАО Сбербанк: Белгородское отделение № 8592 Центрально-Черноземного Банка филиала ПАО Сбербанк России

Местонахождение операционного подразделения ПАО Сбербанк: Почтовый адрес: 308000, г. Белгород, Гражданский проспект, 52, тел. (800) 5555777

Реквизиты: Банк получателя: БЕЛГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8592 ПАО СБЕРБАНК

Место нахождения Банка получателя: 308000, г. Белгород, гражданский пр-т, 52

Реквизиты: ИНН 7707083893, КПП 312302001, ОГРН 1027700132195, ОКПО 09803404, БИК 041403633, к/с 30101810100000000633 в ОТДЕЛЕНИЕ БЕЛГОРОД

Тел. 8 (800) 5555777

эл. почта: sn-gbk1@mail.ru

Обязанность Дольщика по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

2.2. Для заключения договора счета эскроу Застройщик предоставляет в Банк подписанный Сторонами настоящий Договор; документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу.

Дольщик обязан в течение одного рабочего дня с момента получения от Застройщика номера договора счета эскроу подписать договор счета эскроу.

Дольщик вносит денежные средства на счет эскроу после предоставления в Банк настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области, либо в случае электронной регистрации предоставления на электронном носителе файла с текстом настоящего Договора (в формате pdf) и файла с усиленной квалифицированной подписью (в формате sig), полученные с использованием услуги по электронной регистрации.

2.3. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или

сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику на р/с 40702810907000103774.

2.4. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Дольщику на счет, указанный в разделе 8 настоящего Договора, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 2.3 настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;

- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;

- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.5. В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.

3. Права сторон

3.1. В случае несвоевременного выполнения Дольщиком обязательств по оплате, указанных в разделе 2 настоящего Договора, а именно: просрочка внесения платежа в течении более чем два месяца; Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном статьей 9 ФЗ №214 от 30.12.2004г.

3.2 Дольщик обязан оплачивать расходы по содержанию, техническому обслуживанию и отоплению **Объекта долевого строительства**, являющегося предметом настоящего Договора, с момента ввода в эксплуатацию Жилого дома.

3.3. Дольщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о завершении строительства Жилого дома, готовности **Объекта долевого строительства**, а также предупреждения о необходимости принятия объекта долевого строительства, в т.ч. о последствиях бездействия Дольщика в принятии **Объекта долевого строительства**, обязан приступить к принятию **Объекта долевого строительства** от Застройщика.

3.4. В случае уклонения Дольщика от принятия **Объекта долевого строительства** в срок, установленный п.3.3. настоящего Договора, а также при отказе Дольщика от принятия **Объекта долевого строительства** Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Дольщику **Объекта долевого строительства**, вправе составить односторонний акт о передаче Дольщику **Объекта долевого строительства**.

При этом риск случайной гибели **Объекта долевого строительства** и бремя его содержания признаются перешедшими к Дольщику со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства** Дольщику.

3.5. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п. 1.9. настоящего Договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Дольщику заказным письмом с уведомлением соответствующую информацию и дополнительное соглашение о внесении изменений в настоящий Договор.

В свою очередь, Дольщик в течение пяти дней с даты получения письма Застройщика направляет Застройщику заказным письмом с уведомлением подписанное соглашение о внесении изменений в настоящий Договор по срокам строительства или мотивированный отказ от подписания такого соглашения. В случае не достижения соглашения по данному вопросу, либо не получения ответа в указанный срок настоящий договор подлежит расторжению в судебном порядке.

3.6. Застройщик считается не нарушившим срок передачи **Объекта долевого строительства**, указанного в п. 1.1. договора, если сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома будет направлено Дольщику в пределах срока передачи, предусмотренного п. 1.10 договора, а Дольщик получил его по истечении срока передачи.

В соответствии со статьей 165.1 ГК РФ датой уведомления Застройщиком Дольщика, не получившего или несвоевременно получившего сообщение Застройщика, считается дата поступления сообщения в отделение почтовой связи по адресу Дольщика.

3.7. Дольщик, обнаруживший в процессе передачи недостатки **Объекта долевого строительства**, вправе отказаться от подписания передаточного акта и потребовать от Застройщика устранения таких недостатков. На период устранения Застройщиком недостатков процесс передачи **Объекта долевого**

строительства приостанавливается. Застройщик устраняет выявленные недостатки в разумный срок, после чего любым доступным способом извещает Дольщика о необходимости продолжить передачу **Объекта долевого строительства**, а Дольщик обязан в указанный Застройщиком срок завершить процесс передачи **Объекта долевого строительства**. Приостановка процесса передачи **Объекта долевого строительства** не образует просрочки передачи Застройщиком **Объекта долевого строительства** Дольщику. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Дольщиком обязательств по завершению процесса передачи **Объекта долевого строительства** освобождает Застройщика от ответственности за нарушение срока передачи.

3.8. Выявление недостатков **Объекта долевого строительства**, которые не делают его не пригодным для проживания (или иного использования по назначению – для нежилых помещений), не является основанием для отказа от принятия Дольщиком **Объекта долевого строительства**. В этом случае устранение недостатков осуществляется в рамках гарантийных обязательств Застройщика.

3.9. Дольщик, с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию обязан заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной в соответствии с законодательством, для управления многоквартирным домом.

3.10. На стадии заключения договора на долевое участие в строительстве жилья, Застройщик и Дольщик определяют, что Дольщик в установленном законом порядке, делегирует Застройщику право на обращение от его имени, после сдачи Жилого дома в эксплуатацию, в кадастровую палату с заявлением о постановке на кадастровый учет Жилого дома и **Объекта долевого строительства**.

3.11. Осуществляемые расходы, связанные с оформлением права собственности на квартиру оплачиваются за счет средств Дольщика.

3.12. Застройщик вправе без согласия Дольщика в процессе проектирования и строительства многоквартирного Жилого дома вносить изменения в проект, которые могут повлечь за собой изменение проекта Жилого дома, при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим СНиП; также может корректироваться номер **Объекта долевого строительства**.

Кроме того, Застройщик вправе изменять материалы, элементы и оборудование, используемые при строительстве Дома, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества **Объекта долевого строительства**.

Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Жилого дома, связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, отделки, декора, состава помещений, входящих в общее имущество **Объекта долевого строительства**, мест общего пользования, мест расположения инженерных систем и сетей, изменением благоустройства прилегающей территории, функционального назначения помещений **Объекта долевого строительства**, а также – не являются существенным нарушением требований к качеству **Объекта долевого строительства** изменения, производимые Застройщиком в проектной документации строящегося **Объекта долевого строительства** без согласования (уведомления) с Дольщиком при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами и организациями, или, если изменения, произведенные без такого согласования, допускаются в соответствии с законодательством РФ, а также без отображения таких изменений в проектной декларации (в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ).

Под существенным нарушением требований о качестве **Объекта долевого строительства** Стороны понимают непригодность **Объекта долевого строительства** в целом, либо отдельных его жилых комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 года, и иными нормативными актами жилищного законодательства РФ.

Оформление дополнительного соглашения к настоящему Договору при таких изменениях не требуется.

3.13. Охрана Жилого дома производится в течение 1 месяца после подписания первого акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, после указанного срока охрана не производится.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае нарушения обязательств, установленных п.1.9., настоящего договора, Дольщик уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.2. В случае нарушения обязательств, установленных п 3.3. настоящего договора, Дольщик уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства от общей стоимости **Объекта долевого строительства** за каждый день просрочки.

4.3. При расторжении Договора по инициативе Дольщика, а также в случае, указанном в п. 3.1 договора Дольщик оплачивает Застройщику расходы, связанные с оформлением и сопровождением договора.

5. Условия конфиденциальности

5.1. Любая информация, передаваемая одной стороной другой в период действия Договора, содержащая сведения по данному договору, разглашение которых может причинить убытки любой из сторон, является строго конфиденциальной и не подлежит разглашению.

6. Уступка прав требований

6.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на Нового Дольщика в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

6.2. Новый Дольщик обязан в течение 5-ти (пяти) рабочих дней в письменной форме уведомить Застройщика о переходе на него права требования по Договору с приложением экземпляра оригинала договора (соглашения) уступки прав требования с отметкой о государственной регистрации. Перевод долга допускается только с письменного согласия Застройщика. В случае неполучения уведомления о переходе права требования к Новому Дольщику от предыдущего Дольщика, Застройщик не несет ответственность за несвоевременное уведомление Нового Дольщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Застройщика к передаче **Объекта долевого строительства**, а также иные последствия, в том числе имущественные, связанные с этим.

6.3. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от Дольщика к Новому Дольщику определяется в договоре (соглашении) уступки прав требований. Договор (соглашение) уступки прав требования не должен противоречить или как-либо изменять пункты настоящего Договора, к Новому Дольщику переходят все обязанности по настоящему Договору в части, не исполненной к моменту уступки права требования (в т.ч. положения о приемке **Объекта долевого строительства** и исполнению иных обязательств). При применении штрафных санкций (в том числе уплате пеней), перерасчетах и исполнении иных денежных обязательств при уступке права требования Застройщик несет ответственность только в пределах, предусмотренных настоящим Договором, исходя из цены настоящего Договора и из стоимостей 1 кв.м, установленных настоящим Договором, вне зависимости от цены, которая уплачена за уступку требования.

6.4. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

6.5. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по государственной регистрации несет Дольщик и (или) Новый Дольщик.

6.6. Застройщик вправе в любое время передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в том числе в случае перехода права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома. Подписывая Договор Дольщик дает свое согласие на любую форму перехода права собственности Застройщика на земельный участок другому лицу, в данном случае Стороны обязуются подписать соглашение о перемене лиц в обязательстве в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

7.2. Договор составлен в 3-х экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

7.3. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, которые являются его неотъемлемой частью и подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области.

7.4. Переустройство и перепланировка **Объекта долевого строительства** в жилых домах могут производиться только в соответствии с Жилищным кодексом РФ на основании решения местного органа самоуправления и только после регистрации Дольщиком права собственности на квартиру. Самовольная перепланировка или переустройство **Объекта долевого строительства**, указанного в п. 1.1. настоящего договора не допускается. Дольщику запрещается изменять технологическую часть по холодному и горячему водоснабжению, отоплению и канализации **Объекта долевого строительства**. В противном случае Дольщик самостоятельно несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий

7.5. Споры, возникшие в связи с исполнением, изменением, расторжением настоящего Договора, а также другие споры, связанные с настоящим Договором, в том числе споры о возмещении убытков, неустойки, правах на недвижимое имущество и пр. подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения имущества, являющегося предметом настоящего Договора. До предъявления иска в суд обязательно предъявление претензии другой стороне. Срок рассмотрения претензии – 15 (пятнадцать) рабочих дней с даты ее получения.

7.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

7.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, и указанное в Приложении №3 к настоящему договору, составляет 3 года с момента подписания первого акта приема-передачи, после ввода Жилого дома в эксплуатацию, в случае исполнения Дольщиком п. 7.4. настоящего договора.

7.8. На все виды отделочных работ и отделочные материалы, указанные в Приложении №3 к настоящему Договору, гарантийный срок составляет 1 (один) год со дня подписания первого Акта приема-передачи на **Объект долевого строительства** в составе Жилого дома.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого **Объекта долевого строительства** или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, 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 Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства** возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкции 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.

Дольщик не вправе предъявлять претензии по видимым (явным) недостаткам принятого **Объекта долевого строительства** (в том числе отделочные работы, комплектующие, составляющие, установленное оборудование и т.д.) по истечении 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания акта-приема передачи объекта долевого строительства, если такие недостатки могли быть обнаружены при его приемке.

7.9. В случае предъявления претензии к качеству передаваемого Дольщику **Объекта долевого строительства**, срок ответа на претензию продляется на время проведения экспертизы относительно качества передаваемого объекта долевого строительства. Срок установления причин появления недостатков **Объекта долевого строительства** и срок устранения выявленных недостатков составляет 45 (сорок пять) рабочих дней с даты получения претензии Дольщика.

Время проведения осмотра, исследования либо экспертизы объекта долевого строительства с целью установления причин появления недостатков объекта долевого строительства не образует просрочки удовлетворения Застройщиком заявленных требований Дольщика. Препятствие проведению осмотра, исследования, либо экспертизы, отказ в доступе к **Объекту долевого строительства**, либо иное недобросовестное поведение Дольщика освобождает Застройщика от ответственности за нарушение срока удовлетворения требований Дольщика.

7.10. Дольщик вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками, при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

7.11. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору на долевое участие в строительстве жилья с момента государственной регистрации у Дольщика считается находящимися в залоге предоставленный для строительства дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

7.12. Дольщик не возражает против последующей передачи в залог земельного участка общей площадью 2669 кв.м. (кадастровый номер 31:16:0202004:427) по адресу: Белгородская область, г. Белгород, ул. Некрасова, 28, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договорам на долевое участие в строительстве жилья (в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ).

7.13. Стороны согласовали, что Дольщик не возражает против использования Застройщиком факсимильного воспроизведения личной подписи (факсимиле) лиц, уполномоченных Застройщиком на

совершение сделок и имеющих право подписи договоров, а также иных относящихся к договорным отношениям документов, а именно при подписании: договоров, дополнительных соглашений, соглашений о расторжении договоров, приложений к договорам, актов приема-передачи, справок, распоряжений, поэтажных планов, описаний объектов и прочих документов.

7.14. Дольщик дает свое согласие на случаи преобразования земельного участка, занятого под строительство Жилого дома, включая такие мероприятия, как раздел участка, перераспределение площади участка с соседними участками, выдел из участка самостоятельных участков, в том числе влекущих изменение его площади, при том, что оставшейся площади должно быть достаточно для строительства и последующей эксплуатации Жилого дома согласно действующих норм отвода земельных участков под многоквартирные жилые дома.

Данное согласие является, в том числе согласием Дольщика как залогодержателя в отношении права собственности земельного участка и распространяется на весь комплекс землеустроительных, кадастровых и иных работ, связанных с осуществлением вышеуказанных мероприятий (процедур) с земельным участком, включая работы по межеванию, изменению (уточнению) границ участка (участков), установление санитарно – охранных и охранных зон, изменение видов разрешенного использования, постановку на кадастровый учет, внесение изменений в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

В случаях, если в целях строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию, а также строительства других домов микрорайона требуется формирование самостоятельных земельных участков под объекты инженерно-сетевой инфраструктуры, как то – сети (трассы) водоснабжения, в том числе повысительные насосные станции (ПНС), сети (трассы) водоотведения (канализации), в том числе канализационные насосные станции (КНС), электро-сети, объекты электроснабжения и электро-сетевого хозяйства (трансформаторные станции (подстанции (ТП)) и пр.), сети телефонизации, радиофикации, газопроводы, в том числе газораспределительные подстанции (станции) (ГРП), газораспределительные шкафы (ГРШ) и прочие объекты инженерно-сетевой инфраструктуры – Дольщик также дает свое согласие на формирование таких земельных участков и производство в отношении них вышеуказанных работ.

Дольщик дает свое согласие на уменьшение Застройщиком площади земельного участка, находящегося в собственности для строительства многоквартирного жилого дома, для формирования самостоятельных земельных участков в соответствии с целями и содержанием настоящего пункта, при этом залог в отношении права аренды в пользу дольщика сохраняется в отношении части земельного участка, на которой расположен многоквартирный жилой дом.

Настоящее согласие является полным и не предполагает дополнительное извещение Дольщика, заключение с ним дополнительного соглашения к настоящему Договору, либо совершения каких-либо иных действий, в связи с чем, удостоверение настоящего согласия, в том числе в органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и иных государственных (муниципальных) органах, учреждениях и организациях производится путем предоставления настоящего Договора либо его заверенной копии.

В соответствии с действующим законодательством в зависимости от характера отношений, в который вступает Застройщик, к настоящему пункту применяются, в том числе, правила о доверенности и договоре поручения.

7.15. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим Дольщик выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Дольщиком Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях, связанных с подготовкой и заключением Дольщика с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Дольщику информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Дольщика интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Дольщик подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Дольщик уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

7.16. В соответствии с Федеральным законом от 13.03.2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» Дольщик дает согласие на получение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи, в том числе посредством sms-уведомлений и других мессенджеров.

7.17. Дольщик подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

7.18. Приложение №1 – Технические характеристики **Объекта долевого строительства.**

Приложение №2 – план **Объекта долевого строительства.**

Приложение №3 – **Перечень конструктивов объекта долевого строительства, инженерного и другого оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, в том числе внутренние отделочные работы, отделочные материалы, с указанием гарантийных сроков.**

8. Адреса и реквизиты сторон

“Застройщик”

“Дольщик”

ООО СЗ «Управляющая компания ЖБК-1»

Россия, 308013, г. Белгород, ул. Коммунальная д.5,
помещение 15, тел. (4722) **27-03-94; 27-08-00**; Факс:
27-89-58, E-mail: sn-gbk1@belbeton.ru
ИНН 3123080611, КПП 312301001, ОКПО 22226822
Р/сч 40702810907000103774 в **Белгородском ОСБ**
№8592 г.Белгород, К/сч 30101810100000000633,
БИК 041403633

_____/ /

**ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
Российская Федерация, Белгородская область, город Белгород

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Управляющая компания ЖБК-1» в лице генерального директора Селиванова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, зарегистрированного Белгородской регистрационной палатой 23 апреля 2002 года, свидетельство о государственной регистрации серии РП регистрационный № 4972, основной государственный регистрационный номер 1023101678984, расположенное по адресу: Белгородская область, город Белгород, улица Коммунальная, дом 5, помещение 15 ИНН 3123080611, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и

_____, именуемая в дальнейшем «Дольщик» согласовали в настоящем Приложении №1 к Договору характеристики приобретаемого Дольщиком в собственность Объекта долевого строительства после завершения строительства:

Характеристики подлежащего передаче объекта долевого строительства:		
1.	Условный номер:	
2.	Этаж, на котором расположен объект долевого строительства:	
3.	Общая площадь (указывается для жилых помещений без балконов, лоджий, террас, веранд): Общая приведенная площадь (указывается для жилых помещений с балконами, лоджиями, террасами, верандами): Площадь (для нежилых помещений):	
4.	Количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении: наличие и площади	
5.	Назначение объекта долевого строительства:	Жилое
6.	Внутренняя отделка:	Межкомнатные двери – глухие и остекленные деревянные ГОСТ 475-2016
		Потолки: Жилые помещения, коридоры, кухня – натяжные потолки Ванная комната, с/у – натяжные потолки Лоджия (балкон) – фасадная покраска – 2 раза (цвет белый)
		Пол: Жилые помещения, коридоры, кухня – ламинированный паркет, толщиной $\delta= 8$ мм Ванная комната, с/у – керамическая плитка на плиточном клее ГОСТ 6787-2001, толщиной $\delta= 13$ мм Лоджия (балкон) – цементно-песчаная стяжка М150

		с железнением толщиной $\delta = 25$ мм
		Стены: Жилые помещения, коридоры, кухня – оклейка высококачественными обоями Ванная комната, с/у – шпаклевка фасадная – 2 раза Лоджия (балкон) – фасадная покраска – 2 раза (цвет белый)
		Установка моек – предусмотрены, ГОСТ 23695-94 Сантехнических приборов – предусмотрены, ГОСТ 25809-96. Установка приборов учёта и их подключение: - Электросчётчики – счётчик однофазный непосредственного включения для измерения активной энергии электронный, 220В, 50А, кл.т. 1,0. - Счётчики воды – крыльчатые счетчики Ду15мм, счётчики оснащены импульсными выходами, позволяющими обеспечить передачу показаний на диспетчерский пункт. - Тепловые счётчики на отопление – Пульсар Ду-15
		Установка электрической плиты 220В мощностью не менее 5,5 и 5,8 кВт Отопление – от центрального источника теплоснабжения Белгородская ТЭЦ

Технические характеристики многоквартирного дома:

1.	Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Комплекс жилых домов в районе ул. Некрасова г. Белгород. Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, поз. 1.
2.	Местоположение строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	г. Белгород, ул. Некрасова поз. 1
3.	Назначение объекта	Жилое
4.	Минимальное количество этажей в объекте	-
5.	Максимальное количество этажей в объекте	17 (14-жилых)
6.	Общая площадь объекта	7909,73 м ²
7.	Материал наружных стен и каркаса объекта	1. Наружные стены ЛОДЖИИ жилого дома - трехслойная железобетонная панель - толщиной $\delta = 400$ мм 2. Наружные стены состоят из: - Внутренний слой железобетонные стеновые панели В30; В22,5; $Y=2$ 500кг/м ³ , толщиной $\delta=160$ мм, $\delta=200$ мм

		<ul style="list-style-type: none"> - Утеплитель толщиной $\delta=140$ мм, пенополистирольные плиты ППС14, ГОСТ 155882014 - Воздушный зазор толщиной $\delta=10$ мм - Лицевой слой камни бетонные стеновые (ГОСТ 613399) СКЦтп6Л100; СКЦтп6.1Л100, F=75, Y=2200кг/м³, толщиной $\delta=120$ мм 3. Внутренние стены - несущие и самонесущие сборные панели, толщиной 160 мм, 200 мм. 4. Перегородки внутренние железобетонные панели толщиной $\delta=80$ мм 5. Стенки лоджий железобетонные панели толщиной $\delta=200$ мм, $\delta=240$ мм
8.	Материал перекрытий	Перекрытия - из сборных многопустотных плит безопалубочного формования шириной 1,0, 1,2 и 1,5 м по серии 045505, ИЖ 766, ИЖ 904, ИЖ 905 и из индивидуальных полнотелых плит перекрытия толщиной 160,180 и 220 мм
9.	Класс энергоэффективности	В (высокий)
10.	Сейсмостойкость (в баллах)	До 6 баллов

2. Все изменения или дополнения к настоящему Приложению будут действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

3. Настоящее Приложение составлено на русском языке в **3 (трех)** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

4. Адреса и реквизиты сторон

«Застройщик»

«Дольщик»

ООО СЗ «Управляющая компания ЖБК-1»

Россия, 308013, г. Белгород, ул. Коммунальная, 5, помещение 15

тел. (4722) **27-03-94; 27-08-00**; Факс: **27-89-58**

E-mail: sn-gbk1@belbeton.ru

ИНН 3123080611, КПП 312301001, ОКПО 22226822

Р/сч 40702810907000103774 в **Белгородском ОСБ**

№8592 г.Белгород, К/сч 30101810100000000633,

БИК 041403633

_____ /

_____ /

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к Договору на долевое участие
в строительстве жилья
№ _____ от _____ г

_____ //

_____ //

Перечень

конструктивов объекта долевого строительства, инженерного и другого оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, в том числе внутренние отделочные работы, отделочные материалы, с указанием гарантийных сроков

№ п/п	Наименование	Гарантийный срок
1	Фундаменты ленточные бетонные и ж/б	5 лет
2	Фундаменты свайные	5 лет
3	Стены наружные крупнопанельные трехслойные	5 лет
4	Стены крупнопанельные однослойные из легкого бетона	5 лет
5	Стены крупнопанельные однослойные из тяжелого бетона	5 лет
6	Стены наружные трехслойные с облицовкой из СКЦ	5 лет
7	Перекрытия ж/б сборные и монолитные	5 лет
8	Утепляющие слои чердачных перекрытий	5 лет
9	Полы цементные железные	5 лет
10	Лестницы ж/б марши и площадки , ступени ж/б по металлическим косоурам	5 лет
11	Крыльца с каменными или бетонными ступенями	5 лет
12	Кровли из рулонных материалов	5 лет
13	Кровли из асбестоцементных листов	5 лет
14	Кровли из оцинкованной стали	5 лет
15	Двери входные на лестничные клетки	5 лет
Инженерное оборудование		
16	Трубопроводы водопровода из стальных; пластиковых и металлопластиковых труб Разводка отопления из металлопластика	3 года
17	Трубопроводы водопровода из оцинкованных труб	3 года
18	Трубопроводы канализации полипропиленовые	3 года
19	Изоляция трубопроводов	3 года

20	Электропроводка скрытая	3 года
21	Проводка сетей связи	3 года
22	Телеантенны	3 года
23	Счетчики учета (водяные, газовые, электрические, тепловые)	3 года
24	Регуляторы давления	3 года
25	Вентиляторы внутриквартирные	3 года
26	Вентиляторы вентиляционной системы	3 года
27	Газовые плиты	3 года*
28	Электроплиты	3 года*
29	Электрические розетки, выключатели	3 года
30	Приборы отопления стальные, чугунные	3 года
31	Умывальники санфаянс	3 года
32	Унитазы санфаянс	3 года
33	Смесители	3 года*
34	Шаровые краны	3 года
35	Котлы отопления	3 года*
36	Смывные бачки санфаянс	3 года
37	Ванны стальные	3 года
38	Кухонные мойки стальные	3 года
39	Задвижки и вентили латунные, обратные клапана	3 года
40	Полотенцесушители из труб никелированных	3 года
41	Загрузочные клапаны мусоропроводов	3 года
42	Водомерные приборы учета	3 года
43	Электрические щитки, датчики, замки	3 года
44	Душевые поддоны	3 года
45	Кондиционеры	3 года
46	Электрические звонки	3 года

47	Светильники	3 года
48	Трубки вызова домофона	3 года
49	Внутренние водостоки из полимерных труб	3 года
Внутренние отделочные работы и отделочные материалы		
50	Жилые помещения, коридоры, кухня, ванная комната и туалет шпатлевка, покраска краской ВДК, финишной шпаклевкой	1 год
51	Жилые помещения, коридоры, кухня покрытие полов ламинированным паркетом, с установкой плинтусов ПВХ.	1 год
52	Ванная комната покрытие пола керамической плиткой	1 год
53	Жилые помещения, коридоры, кухня - оклейка стен обоями	1 год
54	Ванная комната - покрытие стен шпатлевкой фасадной.	1 год
55	Дверь входная металлическая в квартиру, окна деревянные или пластиковые в квартире, ограждения на лоджиях или балконах	1 год
56	Внутриквартирные двери с наличниками и дверными коробками	1 год
57	Установка скобяных приборов (ручки, защелки, замки, шпингалеты), ограничители хода дверей.	1 год
58	Установка подоконников и откосов ПВХ	1 год
59	Штукатурка внутренняя	1 год
60	Окраска стен и потолков воднодисперсными красками	1 год
61	Окраска стен и потолков безводными красками (масляными, алкидными, лаками)	1 год
62	Масляная (алкидная) окраска по дереву наружная	1 год
63	Полы из керамической плитки по бетонному основанию	1 год

* При условии соблюдения правил эксплуатации, предусмотренных 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.

Адреса и реквизиты сторон

“Застройщик”

“Дольщик”

ООО СЗ «Управляющая компания ЖБК-1»

Россия, 308013, г. Белгород, ул. Коммунальная д.5,
помещение 15, тел. (4722) **27-03-94; 27-08-00**; Факс:
27-89-58, E-mail: sn-gbk1@belbeton.ru
ИНН 3123080611, КПП 312301001, ОКПО 22226822
Р/сч 40702810907000103774 в **Белгородском ОСБ**
№8592 г.Белгород, К/сч 30101810100000000633,
БИК 041403633

_____ //