

## Договор участия в долевом строительстве № \${estate\_deal.agreement\_number}

г. Пермь

\${estate\_deal.agreement\_date\_propis}

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Куйбышева, 135»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора управляющей организации общества с ограниченной ответственностью «УРАН» Яцука Владимира Александровича, действующего на основании Уставов ООО «СЗ «К-135» и ООО «УРАН», с одной стороны, и

\${contacts.citizen} РФ \${contacts.name}, \${contacts.dob}г.р., \${contacts.passport type} \${contacts.passport num}, выдан \${contacts.passport date} \${contacts.passport organ}, код подразделения \${contacts.passport organ code}, адрес регистрации: \${contacts.passport\_address}, СНИЛС \${contacts.snils}, место рождения \${contacts.passport\_bithplace} именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства»,

с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Термины и определения

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

1.1.1. Наименование: Многоквартирный жилой дом с торгово-выставочным центром по адресу г. Пермь, ул. Куйбышева, 135.

Этап -1.

**Дом - Многоквартирный жилой дом по адресу г. Пермь, ул. Куйбышева, 135.**

Вид, назначение - Многоквартирный жилой дом.

Количество этажей- Секции А, Б – 25 этажей, Секция В – 23 этажа, Секция Г- 12 этажей.

Общая площадь Дома- 42 748,54 кв.м.

Материал наружных стен - Монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поэтажных перекрытий- монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – В+.

Класс сейсмостойкости -5 баллов и менее.

1.1.2. Объект долевого строительства – жилое (нежилое) помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Объектом долевого строительства по настоящему договору является

Условный № объекта долевого строительства	<b>\${estate_deal.deal_objectnum}</b>
Секция	<b>\${estate.geo_house_section}</b>
Подъезд	<b>\${estate.geo_house_entrance}</b>
Этаж	<b>\${estate.estate_floor}</b>
<b>Общая площадь, м<sup>2</sup></b>	<b>\${estate.estate_area nformat,1}</b>
Количество комнат	<b>\${estate.estate_rooms}</b>
Площадь комнат, м <sup>2</sup>	<b>\${estate.estate_area_living nformat,1}</b>
Количество вспомогательных помещений	<b>\${estate.estate_area_auxiliary_count}</b>
Площадь кухни, м <sup>2</sup>	<b>\${estate.estate_area_kitchen nformat,1}</b>
Площадь коридора, м <sup>2</sup>	<b>\${estate.estate_area_prihoj nformat,1}</b>
Площадь с/у, м <sup>2</sup>	<b>\${estate.estate_area_sanuzel nformat,1}</b>
Площадь веранды, балкона, лоджии м <sup>2</sup>	-
Количество веранд, балконов, лоджий	-
Назначение	жилое

План Объекта долевого строительства и его местоположение на этаже Дома приводятся в Приложении №1 к договору. **Указание в Приложении № 1 инженерного, санитарно-технического оборудования, мебели, межкомнатных дверей, техники не влечет за собой обязанность Застройщика по их установке, если такая установка не предусмотрена разделом 6 настоящего Договора.**

Площадь и номер Объекта долевого строительства являются условными и подлежат уточнению после технической инвентаризации и выдачи технического паспорта на Дом, что отражается в акте сдачи-приемки Объекта долевого строительства.

Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми СНиП, СП проектная площадь Объекта долевого строительства может отличаться от фактической, а именно расположение стен и перегородок от их осевой линии, толщины стен и перегородок. Общая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от фактической, но не более чем на 5% (Пять процентов). Данное отклонение не является основанием для расторжения настоящего Договора.

1.1.3. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности и/или аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ для строительства (создания) на этих земельных участках Дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.4. Участник долевого строительства – лицо, осуществляющее по настоящему договору участие в долевом строительстве дома за счет собственных и (или) кредитных (заёмных) средств.

## 2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. Юридическими основаниями для заключения договора являются:

- Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

- Разрешение на строительство № 59-RU90303000-179-2021/1 от 30.11.2021 года, выданное Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Перми.

- Собственность на земельный участок, на котором будет осуществляться строительство Дома, кадастровый номер 59:01:4413616:190, площадь 17516 кв.м. (далее по тексту – Земельный участок) на основании договора купли-продажи земельного участка № 5/К от 21.12.2021 года, государственная регистрация права собственности № 59:01:4413616:190-59/094/2021-7 от 24.12.2021 года.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что указанный в настоящем пункте земельный участок находится в залоге у ПАО АКБ «Металлинвестбанк» по договору ипотеки и не возражает против этого.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что на Земельном участке кроме Дома Застройщик осуществляет строительство Нежилого здания (торгово-выставочного центра), продажа которого осуществляется Застройщиком третьим лицам.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что по завершению строительства Дома и Нежилого здания (торгово-выставочного центра) под Домом может быть сформирован земельный участок, на котором расположен Дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости, являющиеся общей долевой собственностью собственников помещений в Доме. Доступ к земельному участку, который будет образован для Дома, может быть обеспечен через земельный участок, образованный для Нежилого здания (торгово-выставочного центра). До формирования земельного участка исключительно для Дома, Земельный участок в собственность собственников помещений Дома не поступает. Собственники помещений Дома вправе пользоваться Земельным участком в той мере, в которой это необходимо для пользования Домом, обеспечивая его надлежащее содержание.

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

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя всю предусмотренную законом информацию о Застройщике и объекте строительства, опубликована в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

Проектная декларация опубликована в Единой информационной системе жилищного строительства (на сайте <https://наш.дом.рф>). Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора, он ознакомился с проектной декларацией.

2.4. Условия привлечения денежных средств: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Строительство Дома осуществляется за счет кредитных средств, предоставленных Застройщику ПАО АКБ «Металлинвестбанк» по Кредитному договору № 9219-К.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, находится в залоге/ипотеке у ПАО АКБ «Металлинвестбанк» на основании Договора залога недвижимого имущества (ипотеки) № 9219-3/1, заключенного между ПАО АКБ «Металлинвестбанк» и Застройщиком.

2.5. Участник долевого строительства даёт согласие Застройщику:

- на внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Дома;

- на межевание Земельного участка с кадастровым номером 59:01:4413616:190,

- на разделение Земельного участка на смежные земельные участки, на перераспределение, на объединение земельных участков,

- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Дома);

- на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 59:01:4413616:190;

- на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;

- на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;

- на залог, в том числе последующий, земельного участка с кадастровым номером 59:01:4413616:190, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями, в том числе при использовании целевого кредита на строительство (создание) Дома и (или) иных объектов недвижимости, в том числе Нежилого здания (торгово-выставочного центра).

2.6. Нежилые помещения (колясочные, велосипедные) в количестве 11 шт. представляют собою отдельные Объекты долевого строительства и в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома не входят.

## 3. Предмет Договора

3.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома

передать Объект долевого участия Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Застройщик обязуется построить Дом и получить разрешение на ввод объекта строительства в эксплуатацию в срок не позднее 31.12.2024 года.

Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 30.06.2025 года.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по строительству Дома и передаче Объекта долевого строительства.

3.3. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят (кроме залога, указанного в п.п. 2.1., 2.4. настоящего Договора).

#### 4. Цена договора

4.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего договора составляет **\$(estate\_deal.deal\_sum|clarification)**, НДС не облагается. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

4.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, определенный в п. 4.1 настоящего договора, является фиксированным и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенных настоящим договором, за исключением случая изменения требований к качеству отделки Объекта долевого строительства, предусмотренного разделом 6 настоящего Договора. В случае изменения требований к качеству отделки Объекта долевого строительства, предусмотренного разделом 6 настоящего Договора, Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору, предусматривающее изменение цены Договора, предусмотренной пунктом 4.1. настоящего Договора.

4.3. Условия и порядок оплаты цены договора:

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО АКБ «Металлинвестбанк» (Уполномоченный банк) для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Уполномоченным банком, с учетом следующего.

**Эскроу агент: Акционерный коммерческий банк «Металлургический инвестиционный банк» (публичное акционерное общество) (ПАО АКБ «Металлинвестбанк»)**, находящийся по адресу: г. Москва, ул. Большая Полянка, д.47, стр. 2, ИНН 7709138570, ОГРН 1027700218666, Корреспондентский счет №30101810300000000176 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044525176, электронная почта: [escrow@metib.ru](mailto:escrow@metib.ru), Телефон 8-800-250-97-97

Депонент: **\$(contacts.main\_customer)**

Бенефициар: общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Куйбышева, 135».

Депонируемая сумма: **\$(estate\_deal.deal\_sum|clarification)** рублей.

Срок перечисления суммы депонирования: в течение 5 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств - 6 (Шесть) месяцев с даты ввода этапа объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Перечисление депонированной суммы бенефициару (Застройщику) осуществляется после предоставления Эскроу агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

4.3.1. Внесение денежных средств на счет эскроу производится в следующем порядке:

- сумма в размере **\$(finances.first\_summa|clarification)** уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (далее - Управление Росреестра по Пермскому краю);

- сумма в размере **\$(finances.ipoteka\_summa|clarification)** уплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», местонахождение: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, 19, почтовый адрес: 614016, г.Пермь, ул.Куйбышева, 66/1, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 590443001, ОКПО 00032537, корреспондентский счет № 30101810900000000603 в ГРКЦ ГУ Банка России по Пермскому краю, БИК 045773603 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)) (далее - Банк) в соответствии с Кредитным договором № **\$(estate\_deal.bank\_agreement\_number)** от **\$(estate\_deal.bank\_agreement\_date)**, заключенным в г. Пермь на срок \_\_\_\_\_ месяцев. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. **Срок внесения средств на счет эскроу** в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (далее - Управление Росреестра по Пермскому краю). Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор).

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Внесение средств по договору участия в долевом строительстве № **\$(estate\_deal.agreement\_number)** от **\$(estate\_deal.agreement\_date\_propis)**, заключенному с **\$(contacts.allnames:pad:two)**, НДС не облагается».

4.3.2. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по настоящему договору до даты государственной регистрации настоящего договора.

В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](#) Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном [частями 3 и 4 статьи 9](#) Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

4.3.3 С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

4.3.4. Права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, приобретаемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. с момента государственной регистрации настоящего договора в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства

4.4. В случае, если по результатам технической инвентаризации законченного строительством объекта фактическая общая площадь Объекта долевого строительства изменится по сравнению с её проектной общей площадью, указанной в пункте 1.1.2. договора, общая сумма (цена договора) не изменяется.

4.5. В случае поступления денежных средств от Участника долевого строительства в счет оплаты цены настоящего Договора ранее даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан обратиться в течение 1 (Одного) календарного дня к Застройщику с заявлением о возврате ошибочно перечисленных денежных средств, дождаться государственной регистрации Договора, после чего оплатить цену Договора, в предусмотренный настоящим разделом срок. Возникшие у Застройщика убытки в виде уплаченных штрафов вследствие нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты, комиссий банков за перечисление денежных средств, компенсируются Застройщику Участником долевого строительства.

## 5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Выполнить необходимые строительные-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию в установленные настоящим Договором сроки.

5.1.2. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту сдачи-приемки в сроки, установленные настоящим Договором.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.1.3. Не менее, чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Сообщение также считается полученным в случае возврата почтового отправления в связи с истечением срока хранения и /или отказом от его получения.

5.1.4. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектации до передачи по акту сдачи-приемки Участнику долевого строительства.

5.1.5. Сообщать Участнику долевого строительства по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома, в том числе путем размещения информации в Единой информационной системе жилищного строительства.

5.1.6. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством в установленном законом порядке и предусмотренными законом способами.

5.1.7. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в пункте 3.2 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением об изменении настоящего договора в части увеличения срока, установленного в пункте 3.2, но не более чем на три месяца.

5.1.8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства.

5.2.2. Самостоятельно совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также обеспечивать поиск других Участников долевого строительства либо инвесторов и заключать с ними договоры о

долевом участии в строительстве Дома и иные договоры в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

5.2.3. Вносить в проектную документацию на Дом (Объект долевого строительства) изменения (архитектурные, структурные), а также заменять используемые строительные, отделочные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации и иным обязательным требованиям.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Уплатить цену Договора в размере и порядке, установленных настоящим Договором. Если участник долевого строительства не исполнил финансовые обязательства перед застройщиком полностью или частично, Застройщик вправе передавать Объект долевого строительства до момента полного исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, в том числе обязательство по выплате неустоек, убытков. Данный период приостановки передачи Объекта долевого строительства не является нарушением обязательств со стороны Застройщика и не засчитывается в период течения срока передачи Объекта долевого строительства или в период просрочки передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.3.2. До истечения срока по уплате цены Договора предоставить в Банк заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия (для расчетов по настоящему Договору).

5.3.3. Предоставить все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его подписания. Затраты на государственную регистрацию договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

5.3.4. После получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче и приемке приступить к принятию Объекта долевого строительства не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика.

5.3.5. После подписания акта сдачи-приемки Объекта долевого строительства (либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором) самостоятельно нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Доме, по управлению Домом, вносить плату за коммунальные услуги, нести иные расходы, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), исполнять обязанность по уплате всех необходимых налогов.

С момента подписания акта сдачи-приемки Объекта долевого строительства (либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором) к Участнику долевого строительства переходит риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства.

5.3.6. Самостоятельно и за свой счет произвести действия по государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю своего права собственности на Объект долевого строительства.

5.3.7. Сообщить своевременно Застройщику о смене почтового адреса, указанного в настоящем договоре. В противном случае обязанность Застройщика по письменному уведомлению Участника долевого строительства считается исполненной надлежащим образом при условии направления информации по указанному в договоре адресу.

5.3.8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5.3.9. В случае, если на стороне Участника долевого строительства выступают несколько лиц, обязательства данных лиц являются солидарными.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

5.5. В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в договор наследник становится новым участником долевого строительства.

## **6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества**

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям договора, проектной документации на Дом, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства будет соответствовать только требованиям стандартов и сводов правил, включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ от 04.07.2020 года № 985.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в Национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», перечень которых утвержден Постановлением Правительства РФ от 04.07.2020 года № 985, будет соответствовать требованиям проектной документации.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что при строительстве Дома Застройщик не будет руководствоваться и соответственно качество Объекта долевого строительства не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе при строительстве Дома Застройщик не руководствовался требованиями СНиП 3.01.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330.2011 «СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» и иных документов в области стандартизации,

применяемых на добровольной основе.

Перед подписанием Договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной документацией и подтверждает своё согласие на заключение Договора с учетом требований к качеству недвижимого имущества (Объекта долевого строительства), указанных в проектной документации.

Участник долевого строительства признает допустимым наличие в Объекте долевого строительства:

- отклонений стен, полов, потолков по вертикали и горизонтали (до 20 мм),
- локальных неровностей плавного очертания поверхностей (до 10мм),
- незначительных отклонений геометрии окон, дверей (до 10мм),

- небольших пятен, царапин, раковин, следов отделочного инструмента на поверхностях, не различимых с расстояния 2 и более метра,

- изменения звучания при простукивании напольной и настенной керамической плитки (при наличии плитки), усадочных трещин, отслоения обоев и прочих несущественных недостатков отделочных и иных работ.

Договором устанавливаются следующие требования к отделке Объекта долевого строительства и её качеству:

Наименование	Описание	Дополнительные условия и требования, допустимые отклонения
Входные двери в Объект долевого строительства	Металлические с глазком и одним замком.	Имеющиеся трещины/сколы окрасочного слоя дверного полотна допускается ремонтировать методом подкрашивания для восстановления защитного слоя (не в тон)
Окна и витражи	Пластиковые окна со стеклопакетами, пластиковыми откосами и подоконниками ПВХ	Допускается понижение температуры поверхности окна в местах установки металлической фурнитуры окон до +4 С (СП 50.1330.2012). Обязательно систематическое проветривание Объекта долевого строительства. Обязанность собственника – обеспечить постоянный воздухообмен в жилом помещении в объёме 30 м <sup>3</sup> /час на человека (СП 60.13330.2016), не допуская появления конденсатной влаги на окнах и стенах Объекта долевого строительства.
Межкомнатные двери	Не устанавливаются	-
Финишное покрытие пола	Цементно-песчаная стяжка	Допускается наличие «волосных» трещин по стяжке
Финишное покрытие стен	Выполняется простая штукатурка и шпаклевка	Допускается отклонение поверхности стены от прямолинейности по горизонтали и вертикали до 20 мм. Допускается образование трещин на стенах вследствие процесса естественной усадки материалов конструкций дома, изготовленных по ГОСТ 31359-2007 (не более 0,5 мм на 1 метр). Возникающие усадочные трещины подлежат устранению собственником Объекта долевого строительства в целях недопущения их дальнейшего раскрытия.
Финишное покрытие потолков	Выполняется шпаклевка или натяжные потолки (по выбору Застройщика)	Допускается образование усадочных трещин шириной раскрытия не более 0,5 мм. При выполнении натяжных потолков допускается наличие швов при стыковке полотен потолка, допускается зазор между стеной и конструкциями потолка не более 3 мм, допустимый прогиб потолка 1/200 от длины пролета, в потолке возможна установка компенсирующих отверстий (дефлекторов), допустимый уступ между направляющими потолка не более 3мм.
Плиты пищевого приготовления	Не устанавливаются	-
Вентиляция	Вентиляция вытяжная из кухонь и санузлов с естественным побуждением с удалением через общую вентиляционную шахту. Приток осуществляется через открывающуюся створку окна. Вытяжные решетки – пластиковые.	Обязательно систематическое проветривание Объекта долевого строительства собственником. Обязанность собственника – обеспечить постоянный воздухообмен в жилом помещении в объёме 30 м <sup>3</sup> /час на человека (СП 60.13330-2020), не допуская повышения влажности воздуха сверх нормативной и образования конденсата на окнах и стенах Объекта долевого строительства.
Отопление	Система отопления лучевая	
Водоснабжение, канализование	На вводе в квартиру – шаровые краны и узлы учета холодной и горячей воды.	
Сан.тех. оборудование	Не устанавливаются	
Сети связи	Установить систему домофона. Место размещения трубки домофона	

	предусмотреть рядом с входной дверью.	
Электроосвещение и электрооборудование	Настенные светильники в ваннных комнатах, санузлах. Цвет белый. В комнатах предусмотрен вывод под люстру. Розетки и выключатели. Цвет белый. Электрощит квартирный. Кабель-канал по потолку (в случае необходимости установки). Цвет белый.	Место установки оборудования, детали его монтажа и спецификация определяются по месту и не могут являться предметом претензий со стороны Участника долевого строительства.

Не предусмотренные в настоящем пункте работы осуществляются Участником долевого строительства за счет собственных средств по его усмотрению после приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства и/или Дома, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта.

6.4. 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 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.

6.5. При подписании акта сдачи-приемки Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства передается экземпляр Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

6.6. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик при вводе в эксплуатацию Дома в «зимний» период (с октября по апрель включительно) имеет право не выполнять благоустройство территории в полном объеме, не выполнять устройство верхнего покрытия дорог, проездов, тротуаров, не проводить озеленение, установку малых форм. При этом подъезды и проходы к Дому должны быть выполнены в соответствии с проектной документацией способом, обеспечивающим безопасный проход граждан и проезд автотранспорта. Невыполненные вышеуказанные элементы благоустройства Застройщик обязан выполнить в полном объеме в течение «летнего» периода (с мая по сентябрь включительно), следующего за датой ввода Дома в эксплуатацию. Обстоятельства, указанные в настоящем пункте, не являются основанием для пересчета цены Договора.

6.7. В случае несоответствия Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

## 7. Порядок передачи Объекта долевого строительства

7.1. Застройщик в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 5.1.3. настоящего Договора, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

7.2. Участник долевого строительства в сроки, предусмотренные пунктом 5.3.4. настоящего Договора, обязан приступить к приёмке Объекта долевого строительства, закончив её подписанием акта сдачи-приемки Объекта долевого строительства. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства по акту сдачи-приемки, который подписывается Сторонами либо их уполномоченными представителями на основании доверенности в момент передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания Акта сдачи-приемки Объекта долевого строительства и потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, и которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного договором использования. В иных случаях, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства. Участник долевого строительства вправе указать в акте сдачи-приемки Объекта долевого строительства, что Объект долевого строительства принимается с недостатками, указанными в дефектной ведомости.

7.5. После уведомления Участника долевого строительства об устранении недостатков, Участник долевого строительства обязан приступить к приемке и принять Объект долевого строительства по акту сдачи-приемки, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика об устранении недостатков, если иной срок не указан в сообщении Застройщика об устранении недостатков.

После уведомления Участника долевого строительства об устранении недостатков, если Объект долевого строительства был принят ранее по Акту сдачи-приемки с приложением дефектной ведомости, Участник долевого строительства обязан приступить к приемке и принять устранение недостатков в день получения сообщения от Застройщика об устранении недостатков.

7.6. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия (подписания Акта сдачи-приемки) Объекта долевого строительства в течении 10 (десяти) дней с даты получения Участником долевого строительства Сообщения о готовности (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.3 настоящего Договора), Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

## **8. Срок действия Договора**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

Прекращение настоящего договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п. 6.2 настоящего договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

## **9. Расторжение договора**

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон, о чем между Сторонами составляется соглашение о расторжении, которое вступает в силу с момента его государственной регистрации.

9.2. В случае существенного нарушения Участником долевого строительства условий пункта 4.3 настоящего договора Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор. В этом случае договор считается расторгнутым в порядке и в сроки, указанные в части 3 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Стороны согласны, что существенным нарушением Участником долевого строительства условий пункта 4.3 договора (при любом способе платежа) считается нарушение Участником долевого строительства срока внесения платежей (любого из платежа) более чем на 60 (Шестьдесят) календарных дней.

Стороны согласны, что существенным нарушением Участником долевого строительства условий пункта 4.3. договора (в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период) считается систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев.

9.3. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Участника долевого строительства в случае нарушения срока ввода Дома в эксплуатацию более чем на 2 (Два) месяца, а также в иных установленных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» случаях.

9.4. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **10. Ответственность Сторон**

10.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. При нарушении Участником долевого строительства установленных договором сроков внесения платежа последний уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. При нарушении Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) за каждый день просрочки в размере, предусмотренном частью 2 статьи 6 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.4. В случае нарушения Участником долевого строительства установленного настоящим Договором срока приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства на основании соответствующего письменного требования Застройщика обязан оплатить штрафную неустойку в размере в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

10.5. В случае, если до регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства самовольно осуществил перепланировку и (или) переоборудование вышеуказанного Объекта долевого строительства и мест общего пользования, Участник долевого строительства обязан в течение 30 дней с момента подписания акта представителями организации Заказчика / Генподрядчика и(или) Проектировщика привести Объект долевого строительства, место общего пользования в прежнее состояние за свой счет, а также возместить Застройщику возникшие вследствие этого убытки.

### **11. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

11.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

### **12. Уступка прав требований по договору**

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о совершенной уступке в течение 10 дней с момента государственной регистрации договора уступки прав по договору участия в долевом строительстве.

Перевод долга на нового участника долевого строительства допускается только с письменного согласия Застройщика.

12.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента подписания договора Сторонами до момента подписания Сторонами акта сдачи-приемки Объекта долевого строительства.

### **13. Прочие условия**

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Участник долевого строительства обязан в течение 10 дней известить Застройщика. Изменения реквизитов Застройщика публикуются в Единой информационной системе жилищного строительства путем внесения изменений проектную декларацию и считаются доведенными до Участника долевого строительства с момента такой публикации.

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

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

13.5. Стороны вправе разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.6. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

13.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта сдачи-приемки Объекта долевого строительства.

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта сдачи-приемки Объекта долевого строительства.

13.8. Стороны заверяют друг друга в следующем:

- Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют все необходимые полномочия;

- отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- Участник долевого строительства заключает настоящий договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта долевого строительства для личного (индивидуального или семейного) использования<sup>1</sup>;

- Участник долевого строительства не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствуется ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника долевого строительства заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой<sup>1</sup>;

13.9. Участник долевого строительства, заключая настоящий договор, выражает согласие на обработку его персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Застройщику, а также выражает согласие на передачу этих данных Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», Банку, в котором у Застройщика открыт расчетный счет, органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимость, а также третьим лицам, с которыми Застройщик может взаимодействовать в целях исполнения настоящего Договора. Стороны определили и подтверждают, что в состав персональных данных Участника долевого строительства, входят: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения Участника долевого строительства, сведения о месте регистрации и

---

<sup>1</sup> Применяется в случае, если Участником долевого строительства является физическое лицо или физические лица, в том числе в случае заключения договора уступки с юридическим лицом – первоначальным участником долевого строительства.

проживания Участника долевого строительства, паспортные данные Участника долевого строительства и документ, удостоверяющий личность Участника долевого строительства, сведения и документ о семейном положении, о составе членов семьи Участника долевого строительства, документ, удостоверяющий личность членов семьи Участника долевого строительства, условия настоящего Договора и согласованный Участником долевого строительства с Застройщиком способ оплаты по настоящему Договору, а также иные сведения и документы, требующиеся в целях исполнения настоящего Договора. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения, в том числе передачи, обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных, как на бумажных, так и электронных носителях. Указанное согласие действительно в течение пяти лет после окончания действия настоящего Договора. Указанное согласие может быть отозвано Участником долевого строительства посредством направления Застройщику соответствующего письменного заявления.

13.10. Участник долевого строительства выражает согласие на возможность определения Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории Земельного участка, а также использование Земельного участка или его части для строительства иных зданий /строений/сооружений/элементов транспортной и/или инженерной инфраструктуры. Здания /строения/сооружения/элементы инженерной инфраструктуры, расположенные вне Дома и обслуживающие, в том числе иные объекты, не будут являться собственностью собственников помещений Дома.

13.11. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в проект (проектную документацию) Жилого дома могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение, Общей площади Объекта долевого строительства. О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в Проектную декларацию с последующим размещением Проектной декларации в сети Интернет в Единой Информационной системе жилищного строительства.

13.12. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в районе расположения Дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

13.13. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Дома и Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Дома и Объекта долевого строительства), при условии, что данное лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

13.14. Участник долевого строительства согласен на размещение на первом этаже Дома нежилых помещений, перевод жилых помещений первого этажа в нежилые помещения. В случае необходимости предоставления отдельного письменного документа, Участник долевого строительства обязуется предоставить такое согласие отдельным документом.

13.15. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых для Застройщика, один для Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

13.16. К настоящему договору прилагаются:

- Приложение №1 – План Объекта долевого строительства и его местоположение на этаже Дома;
- Приложение №2 – Гарантийные обязательства застройщика.

#### 14. Адреса и реквизиты сторон

##### Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Куйбышева, 135»

Зарегистрировано Межрайонная инспекция Федеральной  
налоговой службы № 17 по Пермскому краю 15.02.2021г.  
ИНН 5903148487, КПП 590301001,  
ОГРН 1215900002548.

Место нахождения: 614068, г. Пермь,  
ул. Екатерининская, д. 177а, кабинет 101/4  
Р/счет 40702810214000003501  
КС3010181030000000176

Публичное акционерное общество Акционерный  
коммерческий банк «Металлургический  
инвестиционный банк»

БИК 044525176 ИНН Банка 7709138570  
Телефон: (342) 287-21-99

##### Участник долевого строительства:

{contacts.citizen\_2} РФ {contacts.name\_2},

{contacts.dob\_2} г.р.,

{contacts.passport\_type\_2} {contacts.passport\_num\_2},

Выдан {contacts.passport\_date\_2}

{contacts.passport\_organ\_2}, код подразделения

{contacts.passport\_organ\_code\_2},

адрес регистрации: {contacts.passport\_address\_2}

Почтовый адрес: {contacts.correspondence\_address}

Электронная почта:

Контактный телефон: {contacts.phones\_2}

\_\_\_\_\_/Яцук В.А.

\_\_\_\_\_/ {contacts.get\_name\_io\_2}

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Яцук В.А./

\_\_\_\_\_/  $\{contacts.allnames:norep:short\}$

Приложение № 2 к договору участия в долевом строительстве  
№  $\{estate\_deal.agreement\_number\}$  от  $\{estate\_deal.agreement\_date\_propis\}$

### **Гарантийные обязательства застройщика**

В соответствии со ст. 755, 756 Гражданского кодекса РФ гарантия качества составляет:

- на Объект долевого строительства – 5 лет со дня передачи Объекта долевого строительства;
- на имущество, находящееся в общей долевой собственности собственников помещений Дома, – 5 лет со дня подписания первого передаточного акта;
  - на инженерные сети и системы дома – 3 года со дня подписания первого передаточного акта;
  - на установленные приборы – срок гарантии определяется производителем приборов.

В течение гарантийного срока Застройщик обязуется устранять выявленные недостатки, на которые распространяется действие гарантии. Обязательным условием гарантии является выполнение собственником помещения и обслуживающей организацией (УК, ТСЖ, ТСН) работ по текущему обслуживанию Объекта долевого строительства и Дома.

#### **Текущее обслуживание Объекта долевого строительства**

Рекомендуется регулярно производить определенные регламентные работы.

Заявку на проведение данных работ Вы можете сделать через Вашу обслуживающую организацию. Работы производятся обслуживающей организацией на платной основе.

#### **Два раза в год, начиная с 7-го месяца с момента сдачи дома:**

- Система водоснабжения: проверка утечек воды через запорные устройства (кранбуксы, арматуру смывного бачка) водоразборной арматуры, проверка работоспособности всей запорной арматуры, проверка герметичности резиновых прокладок на смесителях, проверка водомерных счётчиков, сверка показаний, прочистка фильтров, наружный осмотр всей системы.
- Система канализации: проверка герметичности прокладок и муфт, прочистка системы канализации, проверка пропускной способности канализационных трубопроводов, вытяжки канализации.
- Система вентиляции: проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
- Система электроснабжения: проверка (сверка) приборов учёта электроэнергии, крепления розеток и выключателей, замер напряжения на вводе в квартиру.
- Окна и балконные двери (стеклопакеты): проверка герметичности притворов, смазка поворотных и запорных устройств, регулировка фурнитуры.

#### **Один раз в год, начиная с 13-го месяца с момента сдачи дома:**

- Электрооборудование: протяжка контактов в щитке и розетках; проверка сопротивления; проверка заземления.
- Система отопления: осмотр и протяжка.
- Система водоснабжения: осмотр и протяжка.
- Входные двери: осмотр, смазка, проверка запорных устройств.

#### **Постоянные требования к эксплуатации Объекта долевого строительства**

Обязанность собственника – обеспечить постоянный воздухообмен в помещении в объёме 30 м<sup>3</sup>/час на человека (СНиП 41-01-2003) и поддержание тепловлажностного режима в границах:

- температура воздуха: от 20 до 26°C;
- относительная влажность в квартире: от 25 до 60%.

Для этого необходимо проветривание квартиры, либо установка приточных клапанов (осуществляется обслуживающей организацией на платной основе).

В случае невыполнения данного требования, возможно образование конденсата на окнах, появление плесени и влажных пятен на стенах ванной комнаты, в углах квартиры. Эти недостатки не будут являться гарантийным случаем.

#### **Обязанности собственника:**

Бережно относиться к Объекту долевого строительства. Для проведения ремонта рекомендуем обратиться к специалистам Вашей обслуживающей организации.

Согласовывать с Вашей обслуживающей организацией все изменения в планировке, электропроводке, системе отопления, водоснабжения и канализации, которые Вы желаете произвести в квартире.

#### **Отказ в гарантийных работах**

Застройщик будет отказывать в проведении гарантийных работ собственникам, не выполняющим указанные требования. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение

гарантийного срока, если 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.

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ /Яцук В.А./

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ /\${contacts.get\_name\_io\_3}/