

ДОГОВОР № _____

о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома

г.о. Самара _____

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик «Юг-2» (ООО «Специализированный застройщик «Юг-2»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый(-ые) «Участник долевого строительства» (далее по тексту Договора - «Участник»), с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом Российской Федерации «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее – Закон об участии в долевом строительстве), заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц возвести/построить ___-этажный многоквартирный жилой дом с (строительный) _____ (далее – «Жилой дом»), входящий в состав строящегося объекта: «Квартал 46.3 шестой очереди, застройки, расположенной по адресу: Самарская область Волжский район, сельское поселение Черноречье, село Николаевка, микрорайон «Южный город» по строительному адресу: Самарская область Волжский район, сельское поселение Черноречье, село Николаевка, микрорайон «Южный город». 2 этап (далее по тексту – «Объект») и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, а Участник обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома принять Объект долевого строительства в установленный Договором срок.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является Квартира, входящая в состав Жилого дома, имеющая следующие проектные параметры (далее по тексту «Квартира»):

Секция (подъезд) жилого дома _____

Этаж _____

Кол-во комнат _____

Общая проектная площадь Квартиры (с учетом площади лоджий/балконов (с коэф.)) 0,5

Жилая площадь Квартиры _____

Строительный N _____

Планировка Квартиры, расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) и местоположение Квартиры на этаже обозначены на Плате, который является Приложением №1 к настоящему Договору и его неотъемлемой частью.

Указанные в настоящем Договоре и Приложении № 1 параметры, площадь и адрес Квартиры определены в соответствии с проектной документацией на момент заключения настоящего Договора и по завершении строительства будут уточняться по данным фактических обмеров организации, осуществляющей учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

1.2.1. По взаимной договоренности сторон Квартира подлежит передаче Участнику с выполнением работ, указанным в Приложении №4 – Отделка квартиры

1.3. Право собственности на указанную в Договоре Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации им этого права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

1.4. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, равен 5 (пяти) годам и начинается со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

Гарантийный срок материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры, до её передачи Участнику по Акту приема-передачи, несет Застройщик.

Застройщик в период гарантийного срока гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков Квартиры.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения Участником требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также при нарушении Участником Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, передаваемой Участнику Застройщиком при передаче Квартиры по акту приема-передачи.

Участник, подписывая настоящий Договор, осознает допустимость наличия в стенах, полах и на потолке Квартиры микротрещин, а также незначительных неровностей и признает их допустимыми в рамках предельных значений, установленных СНиП, и не подлежащими устранению Застройщиком.

1.5. Основание заключения настоящего Договора и привлечения Застройщиком денежных средств Участника:

- Разрешение на строительство № 63-507312-28-2019, выданное Министерством строительства Самарской области 27.02.2019 г;

- Право собственности на земельный участок общей площадью – 20541 кв. м., с кадастровым номером 63:17:0701005:201, отнесенного к категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), запись регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № № 63:17:0701005:201-63/001/2018-1 от 25.04.2018.

- Застройщик отвечает всем обязательным требованиям, установленным законом о долевом участии в строительстве.

1.5.1. Информация о Застройщике и о проекте строительства содержится в проектной декларации.

Проектная декларация размещена на сайте Застройщика www.ior63.pf и наш.дом.pf.

Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика. Участник подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора с проектной декларацией он ознакомлен.

1.6. Срок ввода в эксплуатацию жилого дома: 1 квартал 2022 г.

1.7. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику составляет шесть месяцев со дня получения Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, при условии соблюдения Участником п.3.2.4 настоящего Договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Общая стоимость Квартиры согласована Сторонами, включает в себя затраты Застройщика на строительство Квартиры, а также оплату услуг Застройщика и составляет: _____

(_____) рублей, исходя из расчета стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры: _____ рублей

(_____) за один квадратный метр с учетом площади лоджий/балконов). Общая стоимость квартиры указана в Протоколе согласования цены (Приложение №3 к настоящему договору)

2.2. Перерасчет стоимости Квартиры не производится, за исключением случаев, указанных в пп.2.2.1, 2.2.2 и 2.3 настоящего Договора.

2.2.1. В случае, если фактическая площадь Квартиры (с учетом площади лоджий/балконов (с коэф.)) 0,5) по завершению строительства превысит общую проектную площадь Квартиры (с учетом площади лоджий/балконов (с коэф.)) 0,5), указанную в п.1.2 настоящего Договора, более чем на 2 м² (два квадратных метра), Участник до подписания Акта приема-передачи производит компенсацию затрат Застройщика по созданию дополнительной площади (за разницу между фактической площадью Квартиры (с учетом площади лоджий/балконов (с коэф.)) 0,5) и общей проектной площадью Квартиры (с учетом площади лоджий/балконов (с коэф.)) 0,5), исходя из стоимости 1 (одного) кв.м, указанной в п.2.1 настоящего Договора, путем уплаты дополнительных денежных средств Застройщику, на основании соответствующего счета, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его получения.

2.2.2. В случае уменьшения (по завершению строительства) фактической площади Квартиры (с учетом площади лоджий/балконов (с коэф.)) 0,5) по сравнению с общей проектной площадью (с учетом площади лоджий/балконов (с коэф.)) 0,5), указанной в п.1.2 настоящего Договора, более чем на 2 м² (два квадратных метра), Участнику возвращаются денежные средства за разницу между общей проектной площадью Квартиры (с учетом площади лоджий/балконов (с коэф.)) 0,5) и фактической площадью Квартиры (с учетом площади лоджий/балконов (с коэф.)) 0,5), исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.2.1 настоящего Договора.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что допустимое изменение общей площади Квартиры (с учетом площади лоджий/балконов (с коэф.)) 0,5) составляет не более пяти процентов от проектной площади Квартиры (с учетом площади лоджий/балконов (с коэф.)) 0,5), указанной в п.1.2 Договора.

При этом в случае, если изменение площади произошло более, чем на 5 процентов от проектной площади Квартиры (с учетом площади лоджий/балконов (с коэф.)) 0,5), указанной в п.1.2 Договора и более чем на 2 м² и Участник долевого строительства не выражает намерение в судебном порядке расторгнуть Договор, либо суд отказал Участнику в удовлетворении соответствующих требований, стоимость Квартиры подлежит перерасчету в соответствии с п.2.2.1 и 2.2.2 Договора.

В случае, если изменение площади произошло более, чем на 5 процентов от проектной площади Квартиры (с учетом площади лоджий/балконов (с коэф.)) 0,5), указанной в п.1.2 Договора и менее, чем на 2 м² и Участник долевого строительства не выражает намерение в судебном порядке расторгнуть Договор, либо суд отказал Участнику в удовлетворении соответствующих требований, стоимость Квартиры перерасчету не подлежит.

2.4. Любое изменение общей стоимости Квартиры по настоящему Договору оформляется путем подписания и государственной регистрации Сторонами Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.5. Застройщик (Бенефициар) и Участник (Депонент) предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила).

Застройщик (Бенефициар) поручает (предоставляет полномочия) Участнику (Депоненту) передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом 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 Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Банк эскроу-агент: Банк ВТБ (ПАО) Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

Размер депонируемой суммы _____

Срок условного депонирования - 6 (шесть) месяцев с момента ввода жилого дома в эксплуатацию.

Банковский счет Бенефициара: _____

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: денежные средства по настоящему Договору уплачиваются в сроки и порядке, указанные в утвержденном Сторонами Графике платежей, являющемся Приложением №2 и неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.6. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.7. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

2.8. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным [законом](#) от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Построить Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.2. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в п.1.7 Договора.

3.1.3. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, передать указанное Разрешение или его нотариально удостоверенную копию в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для регистрации права собственности Участника на Квартиру.

Застройщик не несет ответственности за возможное увеличение сроков регистрации права собственности Участника на Квартиру и (или) размеры пошлин в случае изменения установленного действующим законодательством порядка оформления документов в соответствующих Органах.

3.1.4. Не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи Квартиры направить Участнику письменное сообщение о завершении строительства жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника в соответствии с законодательством РФ.

Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 10 Договора почтовому адресу Участника либо быть вручено Участнику лично под расписку.

Дополнительно Участник извещается о дате передачи Квартиры посредством размещения Застройщиком графика передачи на официальном сайте Застройщика, указанном в п. 1.5.1 Договора.

3.1.5. Настоящим Договором Стороны предусматривают возможность досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику.

3.2. Участник принимает на себя следующие обязательства и имеет следующие права:

3.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный [п. 2.5](#) настоящего Договора, внести денежные средства, предусмотренные [п. 2.1](#) настоящего Договора, на счет эскроу, открытый Участником в уполномоченном банке.

3.2.2. С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры оплачивать коммунальные услуги, услуги по содержанию общего имущества жилого дома (пропорционально размеру доли Участника в общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме) и иные необходимые платежи.

3.2.3. Компенсировать документально подтвержденные затраты Застройщика по содержанию и эксплуатации Квартиры/жилого дома и оплате коммунальных услуг в случае самовольного использования Участником Квартиры, до передачи ее Застройщиком по Акту приема-передачи.

3.2.4. Участник, получивший извещение Застройщика о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке и принять в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения извещения.

При безосновательном уклонении Участника от принятия Квартиры и от подписания Акта приема-передачи или при безосновательном отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим пунктом для передачи Квартиры Участнику, составляет односторонний акт о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры согласно [п.3.1.6](#) настоящего Договора). При этом риск случайной гибели признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры.

3.2.5. Участник обязан в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры, самостоятельно и за свой счет зарегистрировать свое право собственности на

Квартиру, в Органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, а также принять на себя иные расходы, связанные с оформлением прав собственности на Квартиру.

3.3. Участник вправе предъявить Застройщику письменное требование в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и при наличии документально подтвержденного факта вины Застройщика.

3.4. Участник вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в согласованном Сторонами и установленном законодательством РФ порядке и сроки, при условии полной оплаты денежных средств по настоящему Договору Застройщику.

Участник обязан уведомить Застройщика о состоявшейся переуступке в течение 5 календарных дней с момента государственной регистрации договора переуступки прав и обязанностей по договору долевого участия с приложением указанного договора. Уведомление направляется Застройщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручено лично в руки уполномоченному представителю Застройщика.

3.5. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, без письменного согласования с Застройщиком Участник не вправе осуществлять самовольную перепланировку / реконструкцию подлежащей передаче Квартиры, в т.ч. в части оборудования.

При нарушении вышеуказанных условий, Участник обязан возместить Застройщику и/или иным третьим лицам убытки, причиненные в результате таких действий.

3.6. Стороны обязаны совместно, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, обратиться в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для государственной регистрации настоящего Договора.

Участник и Застройщик несут все расходы по государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.7. В течение действия настоящего Договора и Гарантийного срока, установленного в абз.1 п.1.4 настоящего Договора, Участник обязуется не нарушать целостность фасада жилого дома, а именно не размещать на внешней стороне фасада жилого дома каких-либо сооружений и объектов, а также не производить любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы балкона, в том числе изменять или демонтировать его конструктивные элементы, в том числе креплений остекления балкона (при наличии остекления). В случае нарушения данных условий Участник не вправе предъявлять к Застройщику требования о безвозмездном устранении возникших в результате этого недостатков и повреждений конструктивных элементов жилого дома. Кроме того, в случае нарушения указанных обязательств Участник долевого строительства самостоятельно несет риск неблагоприятных последствий и ответственность перед третьими лицами, которым будет причинен ущерб в результате действий Участника долевого строительства.

3.8. Квартира должна соответствовать техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. Допускается в Квартире отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае установленного факта нарушения срока передачи Квартиры Участнику, Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае нарушения срока, предусмотренного п.1.7 настоящего Договора Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от общей стоимости Квартиры за каждый день просрочки и выплачивается (рассчитывается) с учетом положений, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве.

Неустойка за нарушение срока строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию не предусмотрена ни законодательством Российской Федерации, ни настоящим Договором, и начислению и взысканию в пользу Участника долевого строительства не подлежит.

4.2. В случаях одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору, Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.1. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения

договора во внесудебном порядке. При этом по инициативе Участника Стороны вправе расторгнуть договор по соглашению Сторон.

4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязанностей по уплате цены Договора и одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по этому основанию, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, 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. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения банком указания клиента об их выдаче либо переводе при прекращении настоящего Договора.

4.4. За нарушение требований, предусмотренных п.3.5 настоящего Договора, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десять процентов) от суммы Договора, и возмещает в полном объеме затраты, возникшие у Застройщика и(или) третьих лиц в связи с нарушением Участником указанных требований. Участник за счет собственных средств восстанавливает планировку и состояние внутренних коммуникаций в соответствии с требованиями проекта. В случае возникновения ущерба для третьих лиц, вызванных самовольными действиями Участника по перепланировке и переносу коммуникаций, он обязан компенсировать их в полном объеме в соответствии с действующим законодательством. Если же самовольная перепланировка стала причиной ухудшения несущей конструкции дома/здания, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, уведомив об этом Участника, и возвратив внесенные им денежные средства без каких-либо компенсаций, за минусом расходов, понесенных на восстановление конструкций дома, а также, за минусом штрафа в размере 10% (Десять процентов) от суммы Договора.

4.5. В случае нарушения Участником сроков оплаты, указанных в настоящем Договоре, начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки, начиная с первого дня просрочки. Данный пункт распространяется также на случай несвоевременного предоставления в Банк подлинного экземпляра настоящего Договора.

4.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, 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 или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику 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.

4.7. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не позднее срока, согласованного Сторонами в Акте о дефектах.

4.8. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.3.2.2 настоящего Договора Участник компенсирует Застройщику все затраты, произведенные им согласно п.3.2.2 настоящего Договора.

4.9. Вопросы ответственности Сторон, не оговоренные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации. Уплата штрафных санкций по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения в натуре своих обязательств по Договору.

5. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА)

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы

(форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, таких как: наводнение, пожар, землетрясение и другие природные явления, а также война, военные действия, блокада, запретительные действия властей и акты государственных органов, возникших во время действия настоящего договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

6. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО

6.1. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами на каждом листе, подлежит обязательной государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

7.2. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях предусмотренных законодательством РФ.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязанностей по уплате цены Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 дней после направления уведомления Участнику в письменной форме, в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны Сторонами и/или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

8.3. Все Приложения к настоящему Договору, согласованные/подписанные обеими Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

8.4. В целях обеспечения надлежащей эксплуатации, ремонта и содержания в надлежащем состоянии мест общего пользования и жилого дома в целом в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, Участник заключает договор с эксплуатирующей организацией.

8.5. Настоящим Участник подтверждает свое полное и безоговорочное согласие на обработку его персональных данных, указанных в разделе 10 Договора, а также на получение рекламно-информационных рассылок в целях надлежащего исполнения Застройщиком Договора, поддержания связи с ним, осуществления телефонных звонков на указанный в Договоре номер телефона, осуществления отправки СМС сообщений, отправки электронных писем на указанный адрес электронной почты с целью направления информационных сообщений о ходе исполнения настоящего Договора, о ходе строительства Объекта, завершении строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию, оповещения о строительстве новых объектов, проводимых Застройщиком акциях, мероприятиях, скидках и иных рекламно-информационных рассылок, а также для осуществления заочных опросов и т.д.

Настоящим Участник подтверждает, что номер телефона, указанный в разделе 10 Договора, принадлежит Участнику.

Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия и может быть отозвано Участником в любое время путем направления Застройщику письменного отказа. Исключение из списка рассылки будет осуществлено в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного отказа.

8.6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней известить друг друга путем направления письменных уведомлений заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручения уполномоченному представителю второй стороны лично под расписку с момента наступления таких изменений (если иное не установлено настоящим Договором). Сторона, изменившая свой адрес и телефон и не уведомившая об этом другую Сторону, несет риски всех неблагоприятных последствий. Действия Сторон, совершенные по старым адресам и счетам, до получения уведомлений об их изменениях, засчитываются во исполнение обязательств. В случае получения уведомления по адресу Участника иным лицом, уведомление считается полученным самим Участником. В случае отсутствия адресата по указанному им адресу или истечения срока хранения заказного письма почтовыми органами, уведомление считается произведенным надлежащим образом.

Информация об изменении местонахождения Застройщика доводится до сведения Участника посредством внесения изменений в Проектную декларацию и ее опубликования на официальном сайте Застройщика.

8.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из сторон, один – для Органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Приложение № 1 – План Квартиры.
2. Приложение №2 – График платежей
3. Приложение №3 – Протокол согласования цены
4. Приложение №4 – Отделка квартиры

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>ООО «Специализированный застройщик «Юг-2» ИНН 6330060062 КПП 633001001 443085, Самарская область, Волжский район, поселок Придорожный, мкр. "Южный город", Николаевский проспект, д. 2, помещение 18, кабинет 1209/1 р/сч 40702810754400001219 в Поволжском банке ПАО Сбербанк БИК 043601607 к/с 30101810200000000607</p> <p>_____/_____/</p>	
---	--

Приложение №1
к договору о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома

План квартиры

План ___-комнатной квартиры № (строит.) ___ (___), Секция ___ (___)

в многоквартирном жилом доме № ___ (строительный) строящегося объекта: «Квартал 46.3 шестой очереди, застройки, расположенной по адресу: Самарская область Волжский район, сельское поселение Черноречье, село Николаевка, микрорайон «Южный город» по строительному адресу: Самарская область Волжский район, сельское поселение Черноречье, село Николаевка, микрорайон «Южный город» 2 этап

<p>Основные характеристики Квартиры: <i>Общая проектная площадь Квартиры (с учетом площади лоджий/балконов (с коэф.)) _____ кв.м</i> <i>Общая проектная площадь Квартиры (без учета площади лоджий/балконов) _____ кв.м</i> <i>Назначение - жилое помещение</i> <i>Этаж - ___ (_____)</i> <i>Комнаты - кол-во ___ (_____) общей площадью _____ кв.м</i> <i>(детальные данные на плане)</i> <i>Помещения вспомогательного использования - кол-во ____, общей площадью _____ кв.м (детальные данные на плане)</i> <i>Лоджии, веранды, балконы, террасы - кол-во _____, площадь _____ кв.м (с коэф.) (детальные данные на плане)</i></p>	<p>Основные характеристики Жилого дома: <i>Вид: Здание</i> <i>Назначение: Многоквартирный жилой дом</i> <i>Этажность: 17 (количество этажей 18, 1 этаж подземный)</i> <i>Общая площадь _____ м2</i> <u><i>Материал наружных стен:</i></u> <i>Наружные стены цокольного этажа а – сборные железобетонные толщиной 180 мм с наружным утеплением – 50 мм. - Наружные стены жилой части – железобетонные панели 180 мм (120 мм), наружный утеплитель – 150 мм, штукатурка по сетке и окраска фасадной краской. Конструктивная бескаркасная крупнопанельная с поперечными и продольными стенами.</i> <u><i>Материал поэтажных перекрытий:</i></u> <i>железобетонные многослойные плиты</i> <u><i>Класс энергоэффективности В</i></u> <u><i>Класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов</i></u></p>
--	--

ПЛАН

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Специализированный застройщик «Юг-2»

УЧАСТНИК

График платежей

ЗАСТРОЙЩИК
ООО «Специализированный застройщик «Юг-2»

УЧАСТНИК

ВАРИАНТ 1

ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ ЦЕНЫ

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Юг -2» (ООО «Специализированный застройщик «Юг-2»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

_____, именуемый(-ые) «Участник долевого строительства» (далее по тексту Договора - «Участник»), с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», подписали настоящий Протокол согласования цены к договору о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома № ____ « ____ » _____ 2021 г. (далее – Протокол) о нижеследующем:

1. Общая стоимость Квартиры включает в себя затраты Застройщика на строительство Квартиры, а также оплату услуг Застройщика и составляет: _____ (_____) рублей, исходя из расчета стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры: _____ рублей (_____) за один квадратный метр (с учетом площади лоджий/балконов). В целях определения цены договора (общей стоимости Квартиры) по соглашению Сторон применяется общая проектная площадь Квартиры (с учетом площади лоджий/балконов).

2. Общая стоимость Квартиры, указанная в п.1 настоящего Протокола, рассчитана с учетом скидки в размере ____%.

3. Условия предоставления указанной в п. 2 Протокола, скидки:

- базовая скидка в размере 2% предоставляется в связи с оплатой Участником общей стоимости Квартиры с использованием следующей формы оплаты: **ипотека/100% оплата/**

- дополнительная скидка в размере ____% предоставляется в связи с предоставлением Участником документа:

- 1) паспорта обоих супругов (возраст не более 35 лет), свидетельство о браке;
- 2) пенсионного удостоверения;
- 3) свидетельство о рождении детей (3 и более детей в совместном браке) и свидетельство о браке;

4) зарегистрированный ДДУ или выписка из ЕГРН о регистрации права собственности или свидетельство о регистрации;

- дополнительная скидка в размере 0,5% предоставляется в связи с предоставлением Участником документа:

- 1) **или** студенческого билета;
- 2) **или** документа, подтверждающего трудоустройство в бюджетной организации (служебное удостоверение либо справка с места работы);
- 3) **или** паспорта (в честь дня рождения в течение 10 дней до/после наступления такой даты)
- 4) **или** свидетельство о браке, который заключен в течение 3-х месяцев до момента подписания ДДУ).

4. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью договора о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома № ____ « ____ » _____ 2021 г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ВАРИАНТ 2

ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ ЦЕНЫ

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Юг -2» (ООО «Специализированный застройщик «Юг-2»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

_____, именуемый(-ые) «Участник долевого строительства» (далее по тексту Договора - «Участник»), с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», подписали настоящий Протокол согласования цены к договору о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома № ___ « ___ » _____ 2021 г. (далее – Протокол) о нижеследующем:

1. Общая стоимость Квартиры включает в себя затраты Застройщика на строительство Квартиры, а также оплату услуг Застройщика и составляет: _____ (_____) рублей, исходя из расчета стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры: _____ рублей (_____) за один квадратный метр (с учетом площади лоджий/балконов). В целях определения цены договора (общей стоимости Квартиры) по соглашению Сторон применяется общая проектная площадь Квартиры (с учетом площади лоджий/балконов).

2. Общая стоимость Квартиры, указанная в п.1 настоящего Протокола, рассчитана с учетом скидки в размере ___%.

3. Условия предоставления указанной в п. 2 Протокола, скидки:

- базовая скидка в размере 1,5% предоставляется в связи с оплатой Участником общей стоимости Квартиры с использованием следующей формы оплаты: **рассрочка**

- дополнительная скидка в размере ___% предоставляется в связи с предоставлением Участником документа:

- 1) паспорта обоих супругов (возраст не более 35 лет), свидетельство о браке;
- 2) пенсионного удостоверения;
- 3) свидетельство о рождении детей (3 и более детей в совместном браке) и свидетельство о браке;

4) зарегистрированный ДДУ или выписка из ЕГРН о регистрации права собственности или свидетельство о регистрации;

- дополнительная скидка в размере 0,5% предоставляется в связи с предоставлением Участником документа:

- 1) **или** студенческого билета;
- 2) **или** документа, подтверждающего трудоустройство в бюджетной организации (служебное удостоверение либо справка с места работы);
- 3) **или** паспорта (в честь дня рождения в течение 10 дней до/после наступления такой даты)
- 4) **или** свидетельство о браке, который заключен в течение 3-х месяцев до момента подписания ДДУ).

4. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью договора о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома № ___ « ___ » _____ 2021 г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Юг-3» (ООО «Специализированный застройщик «Юг-2»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый(-ые) «Участник долевого строительства» (далее по тексту Договора - «Участник»), с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Приложение к договору о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома № _____ от _____ г.

1. Стороны пришли к соглашению, что общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп в корпус, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и коридоры, внутренние лестницы, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматики, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта.

2. Сторонами согласовано, что в Квартире выполняются следующие виды работ:*

Улучшенная предчистовая отделка:

- Монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов (марку и тип приборов определяет Застройщик);
- Монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с установкой приборов учёта (марку и тип приборов, комплектацию определяет Застройщик);
- Монтаж стояков канализации (материал трубы определяет Застройщик);
- Для домов с газоснабжением: Монтаж стояков газоснабжения с установкой приборов учета (за исключением квартир без кухни (квартир-студий), установка газоиспользующего оборудования в которых запрещается в соответствии с п 7.6 СП 62.13330.2011*)
- Разводка по квартире электрического кабеля без установки подрозетников, выключателей, розеток, патронов (тип кабеля и сечение определяет Застройщик в соответствии с проектом);
- Установка пожарной сигнализации;
- Устройство межкомнатных перегородок (материал определяет Застройщик);
- Выполнение штукатурки стен, утеплённых лоджий, за исключением перегородок ППП (качество поверхности – «простая штукатурка» согласно СП 71.13330.2017, табл. 7.4);
- Нанесение базового слоя шпатлёвки стен (категория качества поверхности – «К1» согласно СП 71.13330.2017, табл. 7.5), за исключением санузла и ванной комнаты;
- Установка оконных блоков из профилей ПВХ с двухкамерными стеклопакетами с нанесением штукатурки, базового слоя шпатлёвки на откосы (категория качества поверхности – «К1» согласно СП 71.13330.2017, табл. 7.5), их окраски и установкой подоконной доски. Подписание Акта приема-передачи производится с приемкой окончатальной регулировки конструкций. Последующие регулировки производятся Участником самостоятельно и за свой счет;
- Заделка потолочных швов (материал и объём заделки определяет Застройщик);
- Устройство гидроизоляции в санузлах, ванных комнатах (высота захода изоляционного материала на стены - 200мм от уровня плиты перекрытия);
- Полы – черновая подготовка под полы: полусухая стяжка из цементно-песчаного раствора, кроме помещений не утепленных лоджий, балконов. Допускаются усадочные микротрещины толщиной и шириной до 2мм. Отклонения от горизонта поверхности пола в пределах границ одной комнаты допускается до 15мм.;
- Установка решеток вентиляционных (тип определяет Застройщик);
- Установка входной металлической двери в квартиру с запирающим на один замок (качество изделия согласно паспорту изготовителя. Вид и тип двери определяет Застройщик).

Чистовая отделка «Стандарт»:

- Монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов (тип и марку приборов определяет Застройщик);
- Монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с установкой приборов учета (марку и тип приборов, комплектацию определяет Застройщик);
- Монтаж стояков канализации (материал трубы стояка определяет Застройщик);
- Для домов с газоснабжением: Монтаж стояков газоснабжения с установкой приборов учета (за исключением квартир без кухни (квартир-студий), установка газоиспользующего оборудования в которых запрещается в соответствии с п 7.6 СП 62.13330.2011*)

- Установка пожарной сигнализации;
- Установка оконных блоков из профилей ПВХ с двухкамерными стеклопакетами, с нанесением «простой» штукатурки и базового слоя шпатлёвки на откосы (категория качества поверхности – «К1» согласно СП 71.13330.2017, табл. 7.5), их окраски, и установкой подоконной доски. Подписание акта сдачи-приемки производится с приемкой окончательной регулировки конструкций. Последующие регулировки производятся Участником самостоятельно и за свой счет;
- Заделка потолочных швов (материал и объем заделки определяет Застройщик);
- Устройство гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах (высота захода изоляционного материала на стены - 200мм от уровня плиты перекрытия);
- Полы – черновая подготовка под полы: полусухая стяжка из цементно-песчаного раствора, кроме помещений не утепленных лоджий, балконов. Допускаются усадочные микротрещины толщиной и шириной до 2мм. Отклонения от горизонта поверхности пола в пределах границ одной комнаты допускается до 15мм.;
- Разводка трубопроводов горячего, холодного водоснабжения и канализации (материал определяет Застройщик);
- Устройство межкомнатных перегородок (материал определяет Застройщик);
- Разводка по квартире электрического кабеля с установкой выключателей, розеток, патронов;
- Выполнение штукатурки стен, дверных откосов в квартире, утепленных лоджий за исключением перегородок ППП (качество поверхности – «простая штукатурка» согласно СП 71.13330.2017, табл. 7.4);
- Нанесение базового слоя шпаклёвки стен (категория качества поверхности – «К1» согласно СП 71.13330.2017, табл. 7.5), за исключением санузла и ванной комнаты;
- Установка полотенцесушителя (тип определяет Застройщик);
- Установка смесителей (тип определяет Застройщик);
- Установка унитаза (тип определяет Застройщик);
- Установка ванны с экраном, умывальника с пьедесталом (тип определяет Застройщик);
- Установка решеток вентиляционных (тип определяет Застройщик);
- Отделка стен и полов в санузле керамической плиткой (тип определяет Застройщик);
- Натяжные потолки во всех помещениях (тип определяет Застройщик);
- Оклейка обоями стен в комнатах, прихожей, кухне (тип обоев определяет Застройщик, категория качества поверхности – «К1» согласно СП 71.13330.2017, табл. 7.5);
- Устройство покрытий из линолеума в комнатах, кухне, прихожей (тип линолеума определяет Застройщик);
- Установка напольных плинтусов в комнатах, кухне, прихожей (тип определяет Застройщик);
- Установка глухих межкомнатных дверей с наличником, установка ручек (тип определяет Застройщик);
- Установка входной металлической двери в квартиру с запирающим устройством на один замок (качество изделия согласно паспорту изготовителя. Вид и тип двери определяет Застройщик).

Чистовая отделка «Комфорт»:

- Монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов (тип и марку приборов определяет Застройщик);
- Монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с установкой приборов учета (марку и тип приборов, комплектацию определяет Застройщик);
- Монтаж стояков канализации (материал трубы стояка определяет Застройщик);
- Для домов с газоснабжением: Монтаж стояков газоснабжения с установкой приборов учета (за исключением квартир без кухни (квартир-студий), установка газоиспользующего оборудования в которых запрещается в соответствии с п7.6 СП 62.13330.2011*);
- Установка пожарной сигнализации;
- Установка оконных блоков из профилей ПВХ с двухкамерными стеклопакетами, с нанесением штукатурки и базового слоя шпатлёвки на откосы (категория качества поверхности – «К1» согласно СП 71.13330.2017, табл. 7.5) их окраски, установкой подоконной доски. Подписание акта сдачи-приемки производится с приемкой окончательной регулировки конструкций. Последующие регулировки производятся Участником самостоятельно и за свой счет;
- Заделка потолочных швов (материал и объем заделки определяет Застройщик);
- Устройство гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах (высота захода изоляционного материала на стены - 200мм от уровня плиты перекрытия);
- Полы – черновая подготовка под полы: полусухая стяжка из цементно-песчаного раствора, кроме помещений не утепленных лоджий, балконов. Допускаются усадочные микротрещины толщиной и шириной до 2мм. Отклонения от горизонта поверхности пола в пределах границ одной комнаты

допускается до 15мм. с устройством выравнивающего слоя (прослойки) на цементном растворе (наливной пол) в помещениях с ламинатом (материал определяет Застройщик);

- Разводка трубопроводов горячего, холодного водоснабжения и канализации (материал определяет Застройщик);

- Устройство межкомнатных перегородок (материал определяет Застройщик);

- Разводка по квартире электрического кабеля с установкой выключателей, розеток, патронов;

- Выполнение штукатурки стен, дверных откосов в квартире, утепленных лоджий, за исключением перегородок ПГП (качество поверхности – «простая штукатурка» согласно СП 71.13330.2017, табл. 7.4);

- Нанесение базового слоя шпаклёвки стен (категория качества поверхности – «К1» согласно СП 71.13330.2017, табл. 7.5), за исключением санузла и ванной комнаты;

- Установка полотенцесушителя (тип определяет Застройщик);

- Установка смесителей (тип определяет Застройщик);

- Установка унитаза (тип определяет Застройщик);

- Установка ванны с экраном, умывальника с пьедесталом (тип определяет Застройщик);

- Установка решеток вентиляционных (тип определяет Застройщик);

- Отделка стен и полов в санузле керамической плиткой (тип определяет Застройщик);

- Натяжные потолки во всех помещениях (тип определяет Застройщик);

- Оклейка обоями стен в комнатах, прихожей, кухне (тип обоев определяет Застройщик);

- Устройство покрытий из ламината в комнатах, кухне, прихожей (тип ламината определяет Застройщик);

- Установка напольных плинтусов в комнатах, кухне, прихожей (тип определяет Застройщик);

- Установка глухих межкомнатных дверей с наличником, установка ручек (тип определяет Застройщик);

- Установка входной металлической двери в квартиру с запирающим на один замок (качество изделия согласно паспорту изготовителя. Вид и тип двери определяет Застройщик).

Чистовая отделка «Комфорт +»:

- Монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов (тип и марку приборов определяет Застройщик);

- Монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с установкой приборов учета (марку и тип приборов, комплектацию определяет Застройщик);

- Монтаж стояков канализации (материал трубы стояка определяет Застройщик);

- Для домов с газоснабжением: Монтаж стояков газоснабжения с установкой приборов учета (за исключением квартир без кухни (квартир-студий), установка газоиспользующего оборудования в которых запрещается в соответствии с п 7.6 СП 62.13330.2011*);

- Установка пожарной сигнализации;

- Установка оконных блоков из профилей ПВХ с двухкамерными стеклопакетами, с нанесением штукатурки и базового слоя шпатлёвки на откосы (категория качества поверхности – «К1» согласно СП 71.13330.2017, табл. 7.5) их окраской, и установкой подоконной доски. Подписание акта сдачи-приемки производится с приемкой окончатальной регулировки конструкций. Последующие регулировки производятся Участником самостоятельно и за свой счет;

- Заделка потолочных швов (материал и объем заделки определяет Застройщик);

- Выполнение штукатурки стен, дверных откосов в квартире, утепленных лоджий, за исключением перегородок ПГП (качество поверхности – «простая штукатурка» согласно СП 71.13330.2017, табл. 7.4);

- Нанесение базового слоя шпаклёвки стен (категория качества поверхности – «К1» согласно СП 71.13330.2017, табл. 7.5), за исключением санузла и ванной комнаты;

- Устройство гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах (высота захода изоляционного материала на стены - 200мм от уровня плиты перекрытия);

- Полы – черновая подготовка под полы: полусухая стяжка из цементно-песчаного раствора, кроме помещений не утепленных лоджий, балконов. Допускаются усадочные микротрещины толщиной и шириной до 2мм. Отклонения от горизонта поверхности пола в пределах границ одной комнаты допускается до 15мм. с устройством выравнивающего слоя (прослойки) на цементном растворе (наливной пол) в помещениях с ламинатом (материал определяет Застройщик);

- Разводка трубопроводов горячего, холодного водоснабжения и канализации (материал определяет Застройщик);

- Устройство межкомнатных перегородок (материал определяет Застройщик);

- Разводка по квартире электрического кабеля с установкой выключателей, розеток, патронов;

- Установка полотенцесушителя (тип определяет Застройщик);

- Установка смесителей (тип определяет Застройщик);

- Установка унитаза (тип определяет Застройщик);
- Установка ванны с экраном, умывальника с пьедесталом (тип определяет Застройщик);
- Установка решеток вентиляционных (тип определяет Застройщик);
- Отделка стен и полов в санузле керамической плиткой (тип определяет Застройщик);
- Натяжные потолки во всех помещениях (тип определяет Застройщик);
- Оклейка обоями стен в комнатах, прихожей, кухне (тип обоев определяет Застройщик, категория качества поверхности – «К1» согласно СП 71.133302017, табл. 7.5);
- Устройство покрытий из ламината в комнатах, прихожей, исключение входная группа (определяет Застройщик);
- Устройство покрытий из керамогранита в кухне, прихожей (входная группа) (определяет Застройщик);
- Установка напольных плинтусов в комнатах, кухне, прихожей (тип определяет Застройщик);
- Установка глухих межкомнатных дверей с наличником, установка ручек (тип определяет Застройщик);
- Установка входной металлической двери в квартиру с запирающим устройством на один замок (качество изделия согласно паспорту изготовителя. Вид и тип двери определяет Застройщик).

**выбирается менеджером*

Все материалы, оборудование и способ выполнения работ, определяются Застройщиком самостоятельно, без согласования с участниками долевого строительства.

3. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, полотенцесушитель, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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

ООО «Специализированный застройщик «Юг-2»

УЧАСТНИК
