

## ДОГОВОР № \_\_\_\_ -4/Г

### о долевом участии в строительстве жилого дома

г. Саратов

\_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Шэлдом»**, в лице генерального директора Шамхалова Б.Ш., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (ФИО). \_\_\_\_\_ г.р., паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ (кем, когда), код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

1.2. В соответствии с условиями договора Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить объект капитального строительства – многоэтажный многоквартирный жилой дом, находящийся по адресу: **Саратовская область, г. Саратов, ул. Краевая, д. 31 в Кировском районе (2-ая очередь строительства – жилой дом № 4 по генплану)**, расположенный на земельном участке площадью 7315 кв.м. с кадастровым номером 64:48:030336:602, жилой комплекс «Тайзер», д. 4 (далее – «Застройка») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Застройки передать Дольщику по акту приема-передачи расположенный в Застройке объект долевого строительства - **квартиру** (далее – «Объект»), характеристики которого указаны в Приложении № 1 настоящего договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные договором и принять Объект в собственность в порядке, установленном законом и договором.

1.3. Расположение Объекта отражено на плане, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 2 к договору).

1.4. Общая площадь Объекта подлежит уточнению при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Застройки в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства.

1.5. При заключении настоящего договора Дольщик согласен с тем, что в рабочую документацию по Застройке могут вноситься изменения по сравнению с проектной документацией, в том числе по изменению этажности, что может повлечь за собой изменение проектного решения фасада жилого дома, в котором расположен подлежащий передаче Дольщику объект долевого строительства, или проектное решение самого объекта долевого строительства. Указанное обстоятельство не будет являться нарушением прав Дольщика и условий настоящего договора.

1.6. Основанием для заключения договора являются:

- разрешение на строительство № 64-RU 64304000-19-2020 от 07.04.2020г., выданное Администрацией муниципального образования «Город Саратов»;
- проектная декларация Застройщика, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства в сети Интернет;
- договор купли-продажи недвижимого имущества № 4 от 11.10.2019г., заключенный с ИП Лобазовым Александром Анатольевичем;
- заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ.

1.7. Дольщик ознакомлен с указанными в п.1.6. основаниями перед заключением настоящего договора.

1.8. Планируемый срок получения разрешения на ввод Застройки в эксплуатацию - **IV квартал 2022 года**. Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта Дольщику досрочно до установленного настоящим договором срока. Застройщик гарантирует передачу Объекта Дольщику по окончании строительства при условии полного и надлежащего выполнения Дольщиком своих обязанностей по настоящему договору, в течение 6-ти месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не позднее **30 июня 2023г.**

1.9. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания настоящего договора имущественное право на Объект не продано и не отчуждено в любой иной форме, не заложено, не сдано в аренду, не находится под арестом или запретом, не является предметом судебного спора.

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ**

2.1. Сумма вноса Дольщика (цена договора) составляет \_\_\_\_\_ рублей, НДС не облагается.

2.2. Оплата цены договора, указанной в пункте 2.1, производится единовременным платежом в безналичном порядке в течение 5 дней с даты государственной регистрации договора путем внесения денежных средств (депонированная сумма) на счет эскроу в размере \_\_\_\_\_ и осуществляется Дольщиком в срок до \_\_\_\_\_.

2.3. Дольщик обязуется внести денежные средства в счёт уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Банке ВТБ (публичное акционерное общество) (Эскроу-агент) для учёта и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счёта Дольщика (Депонента) в счёт уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом и Договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: **Банк ВТБ (публичное акционерное общество)**, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; почтовый адрес: Банк ВТБ (ПАО), 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, корреспондентский 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 24 24 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

- Депонент: \_\_\_\_\_ (указывается ФИО Дольщика)

- Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Шэльдом»**, адрес места нахождения: 410040, г. Саратов, Деловой тупик, 4; адрес электронной почты: [market@shaldom.ru](mailto:market@shaldom.ru), номер телефона: 8452 275566

2.4. Бенефициар и 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](http://www.vtb.ru) (далее – Правила).

2.5. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) 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.

2.6. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек.

2.7. Обязанность Дольщика по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 2.1 настоящего договора, на счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации настоящего договора).

Срок условного депонирования Уполномоченным банком денежной суммы, оплачиваемой Дольщиком, – до 30 июня 2023 г.

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

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Закона об участии в долевом строительстве, этой информации перечисляются Эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

Невозможность исполнения Дольщиком обязательства по оплате суммы долевого участия на счет эскроу вследствие несовершения (несвоевременного совершения) Дольщиком действий, указанных в настоящем пункте, в том числе вследствие непредоставления Дольщиком в Банк документов, необходимых в соответствии с Правилами для открытия счета эскроу, не освобождает Дольщика от ответственности за просрочку оплаты.

2.9. Основания и порядок перечисления Банком Застройщику со счета эскроу денежных средств, уплаченных Дольщиком, устанавливается Договором счета эскроу и Правилами в соответствии с положениями статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

2.10. Основания и порядок возврата Банком Дольщику денежных средств, уплаченных во исполнение настоящего договора, устанавливается Договором счета эскроу и Правилами в соответствии с положениями статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

2.11. При заключении настоящего договора стороны принимают во внимание возможность расхождения в размерах общей площади Объекта по проектной документации, которая учтена при определении цены договора и фактической площадью, которая будет установлена по результатам технической инвентаризации. Если по итогам технической инвентаризации общая или иная площадь Объекта будет отличаться на 3% и более от площади, оговоренной в настоящем договоре или Приложении №1 к нему, соответствующая сторона договора обязана компенсировать разницу между площадью Объекта согласно технической инвентаризации и площадью Объекта, указанного в Приложении №1, из расчета стоимости 1 кв. метра, которая будет установлена для этого случая. Дольщик оплачивает разницу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения требования от Застройщика. Застройщик оплачивает разницу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения денежных средств со счета эскроу и требования Дольщика.

### **3. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **3.1. Дольщик обязуется:**

3.1.1. Оплатить цену договора и иные платежи, предусмотренные договором.

3.1.2. Принять Объект и подписать акт приема-передачи в 60-тидневный срок с момента получения уведомления от Застройщика о вводе в эксплуатацию жилого дома. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в указанный срок, или

при отказе в принятии Объекта, Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня получения разрешения на ввод Объекта вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства по настоящему договору. При этом риск случайной гибели Объекта признаётся перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта, а обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными в полном объеме.

3.1.3. Производить ремонтные или отделочные работы, а также перепланировку или переустройство на Объекте только после его принятия.

3.1.4. Производить любую перепланировку или переустройство только после получения соответствующего разрешения или согласования в соответствии с Жилищным кодексом РФ. В случае проведения вышеуказанных работ без получения разрешения в соответствии с действующим законодательством РФ и Жилищным кодексом РФ, Дольщик лишается гарантии на квартиру.

3.1.5. При проведении отделочных работ, особенно в зимнее время, использовать активное вентилирование Объекта во избежание появления конденсата на поверхности наружных стен.

3.1.6. Нести расходы по эксплуатации Объекта, а также участвовать в расходах по содержанию общего имущества в жилом доме, в котором располагается Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию жилого дома, придомовой территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном доме. Уклонение Дольщика от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Дольщика от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Объекта и соответствующей доли общего имущества в жилом доме.

3.1.7. Согласовывать с эксплуатирующей/управляющей организацией места установки и схему подключения наружных блоков системы кондиционирования.

3.1.8. С момента подписания акта приема-передачи Объекта, нести все расходы по эксплуатации и обслуживанию в Объекта и общего имущества в Застройке.

3.1.9. В течение 1 рабочего дня с момента оплаты цены договора и иных платежей по нему, предоставить Застройщику письменные документы из банка, свидетельствующие об исполнении этой обязанности.

3.1.10. Самостоятельно узнавать о государственной регистрации настоящего договора.

3.1.11. При подписании настоящего договора Дольщик выражает согласие на то, что земельный участок, указанный в пункте 1.2. и строящийся на нем Жилой дом, будут переданы Застройщиком в залог Банку ВТБ (ПАО) в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед Банком по договору целевого кредита, заключенному между Банком и Застройщиком в соответствии с пунктом 1.1 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ. Дольщик согласен заключить настоящий договор, зная о последующем возникновении такого залога.

Право залога, возникшее на основании договора целевого кредита между Застройщиком и Банком, не будет распространяться на Объект долевого строительства с момента его передачи Дольщику в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона № 214-ФЗ.

## **3.2. Дольщик вправе:**

3.2.1. В случае обнаружения недостатков Объекта, потребовать от Застройщика составления соответствующего акта с указанием согласованных сроков устранения указанных недостатков.

3.2.2. Получать от Застройщика необходимую информацию о ходе строительства.

3.2.3. Уступить права по договору только при условии полного внесения денежных средств по настоящему договору, письменно уведомив Застройщика и при условии принятия этим лицом обязательств дольщика по настоящему договору в полном объеме. При этом Застройщик не несет ответственности по обязательствам Дольщика, вытекающим из договора уступки прав и обязанностей, заключаемого Дольщиком с третьим лицом.

### **3.3. Застройщик обязуется:**

3.3.1. Обеспечить осуществление строительства Объекта.

3.3.2. Направить Дольщику уведомление о готовности Объекта и о сроке его передачи.

3.3.3. В установленные договором сроки передать Объект по акту приема-передачи.

### **3.4. Застройщик вправе:**

3.4.1. Исполнить свои обязательства по передаче Объекта Дольщику досрочно до установленного настоящим договором срока.

3.4.2. Отказаться от передачи Объекта Дольщику в случае неисполнения им обязательств, предусмотренных пунктами 2.1, 2.2 и 3.1.8 настоящего договора.

3.4.3. Составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства при уклонении Дольщика от принятия объекта долевого строительства или при отказе Дольщика от принятия объекта долевого строительства Застройщик, в порядке, установленном законом и договором. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

## **4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК. КАЧЕСТВО**

4.1. Гарантийный срок на Объект устанавливается 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Гарантийный срок на отделку, при ее выполнении Застройщиком, составляет 12 (двенадцать) месяцев.

4.2. Течение гарантийного срока на Объект начинается с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, на оборудование с момента подписания первого акта приема-передачи, на отделку с момента принятия работ.

4.3. Не являются недостатками и/или нарушением требований к качеству Объекта (ухудшением качества):

- передача Объекта Дольщику без отделки, изменение площади застройки или площади Объекта, в том числе площади общего имущества; изменение в составе технологического или инженерного оборудования, в т.ч. мест расположений инженерных сетей; изменение фасада или элементов фасадной отделки и декора; изменение проекта благоустройства прилегающей территории; изменение наименований помещений на Объекте/Застройке, адреса Объекта.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае нарушения Застройщиком по своей вине срока передачи Объекта Дольщику, Застройщик уплачивает Дольщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора, указанной в п. 2.1. Договора, за каждый день просрочки. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Объекта вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени).

5.3. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты, предусмотренных договором, Дольщик выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем внесудебном порядке в случае нарушения срока оплаты цены договора более чем на два месяца, а также по основаниям, предусмотренным п. 5 ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ.

В указанном случае договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Дольщику.

Право Застройщика расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке не лишает Застройщика права обратиться в суд с требованием о расторжении договора по тем же основаниям.

5.5. В случае расторжения Дольщиком настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ, а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Дольщику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Дольщика (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_ открытого в банке \_\_\_\_\_. При заключении договора счета эскроу, Дольщик обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Дольщику уплаченные по настоящему Договору денежные средства путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

5.6. Все изменения и дополнения действительны только в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны Сторонами настоящего договора.

5.7. Дольщик обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

## **6. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

6.1. Застройщик освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Застройщик не мог предвидеть и предотвратить разумными мерами.

6.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Застройщик не может оказывать влияние и за возникновение которых не несет ответственности: стихийные бедствия, военные действия любого характера, массовые заболевания, иные обстоятельства (например, теракт), меры ограничительного характера, вводимые органами власти или управления, препятствующие выполнению Застройщиком обязательств по настоящему договору.

6.3. Сроки выполнения обязательств Застройщиком по настоящему договору отодвигаются соразмерно сроку действия обстоятельств непреодолимой силы. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более шести месяцев, стороны обязаны урегулировать дальнейшее исполнение настоящего договора путем заключения дополнительного соглашения к нему.

## **7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. В случае желания Дольщика получить доступ в Объект до его передачи Дольщику, Застройщик может, но не обязан, разрешить такой доступ. При этом Дольщик обязуется соблюдать все требования, которые Застройщик предъявит к Дольщику по условиям такого доступа. Нарушение Дольщиком таких требований может повлечь нарушение срока передачи Объекта, что не будет являться нарушением условий договора Застройщиком.

7.2. Порядок и правила выполнения отделочных работ указаны в Приложении №3 к договору. Переустройство и перепланировка не допускаются. Правила, содержащиеся в Приложении №3 к договору, обязательны для Дольщика, в том числе и после получения Объекта по акту приема-передачи. При расторжении договора по вине и (или) инициативе Дольщика, все улучшения, произведенные на Объекте, компенсации Дольщику не подлежат. При расторжении договора по вине или инициативе Дольщика последний обязан в течение 2 (двух) недель с момента расторжения привести Объект в исходное (проектное) состояние либо компенсировать затраты Застройщика по подобному приведению.

7.3. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Застройки в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормативам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает качество Объекта, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических норм и правил.

7.4. При изменении реквизитов Дольщика он обязан в течение 5 рабочих дней известить в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты.

7.5. Расходы, связанные с зачислением денежных средств на счет эскроу несет Дольщик.

7.6. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 2.1. и п.2.2. Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства, предусмотренного п. 3.3.1. и п. 3.3.3. Договора, в соответствии с п. 2 ст. 328 ГК РФ.

7.7. Все споры, разногласия или требования, возникающие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в судах.

7.8. Принимая во внимание, что договор требует государственной регистрации, в соответствии с пунктом 2 статьи 425 ГК РФ стороны договорились, что условия договора распространяются и применяются в том числе и к отношениям сторон, возникшим в период с момента его подписания до момента его государственной регистрации.

7.9. Дольщик выражает свое согласие на:

- строительство в границах земельного участка, на котором осуществляется Застройка, иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);

- уменьшение земельного участка, на котором осуществляется Застройка, в том числе до границ земельного участка фактически занимаемого Застройкой (вплоть до внешних границ фундамента жилого дома);

- межевание земельного участка (разделение, выдел и т.д.).

Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором осуществляется Застройка, не влечет изменения цены договора.

7.10. Для обеспечения Застройки электроэнергией на земельном участке будет построена трансформаторная подстанция. Трансформаторная подстанция не является общей долевой собственностью и не возводится за счет средств Дольщика. Дольщик дает свое согласие на межевание и выдел земельного участка под построенной трансформаторной подстанцией по отмотке после окончания строительства Застройки.

7.11. В результате исполнения настоящего договора не возникает общей долевой или общей совместной собственности на построенный объект, кроме общей долевой собственности на места общего пользования и на земельный участок. Построенные жилые и нежилые площади передаются в собственность физических и юридических лиц в соответствии с договорами, заключенными ими с Застройщиком, и Дольщик не претендует на какие-либо иные жилые и нежилые площади в построенном объекте, кроме Объекта, указанного в Приложении № 1 к настоящему договору.

7.12. Дольщик поставлен в известность о том, что все отделочные и ремонтные работы на Объекте не входят в его стоимость. Объект передается Дольщику в техническом состоянии, предусмотренном Приложением №1 к настоящему договору. По желанию Дольщика, отделочные и ремонтные работы могут быть произведены Застройщиком за счет Дольщика. При этом объем работ и их стоимость согласовываются сторонами дополнительно.

7.13. Дольщик согласен с тем, что в результате исполнения настоящего договора он получит от Застройщика Объект в состоянии, указанном в Приложении №1 к настоящему договору, т.е. без проведения отделочных и ремонтных работ. В связи с этим Дольщик подтверждает, что, подписывая настоящий договор, он был надлежащим образом заранее предупрежден Застройщиком о вышеуказанном, и это предупреждение является выполнением Застройщиком обязанностей по предупреждению Дольщика относительно качества товара.

7.14. Подписанием настоящего договора, Дольщик подтверждает свое согласие на обработку своих персональных данных, включающих: фамилию, имя, отчество, пол, дату рождения, адрес места жительства/регистрации, контактные телефоны, семейное положение, наличие детей, реквизиты паспорта (иного документа, удостоверяющего личность) в целях исполнения настоящего договора. Дольщик предоставляет право Застройщику осуществлять все действия (операции) со своими персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение. Срок хранения персональных данных составляет 5 лет. Передача персональных данных иным лицам или иное их разглашение может осуществляться только с его письменного согласия, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует бессрочно и может быть отозвано Дольщиком на основании письменного заявления. Дольщик предоставляет согласие Операторам обработки персональных данных на осуществление рассылок по сети подвижной радиотелефонной связи (в т. ч. смс рассылка), распространение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи.

7.15. Дольщик уведомлен, что после ввода Застройки в эксплуатацию управление Застройкой будет осуществляться управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством РФ, для чего Дольщику предстоит заключить договор.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. При переводе денежных средств на счет эскроу Дольщик указывает номер и дату настоящего договора.

8.2. Все дополнения, изменения и приложения к договору действительны в случае исполнения их в письменном виде и согласования обеими сторонами,

8.3. Договор составлен в трех подлинных экземплярах. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу. Дольщик подтверждает, что все условия договора согласованы с ним индивидуально. Договор долевого участия, а также все дополнения, изменения и приложения могут быть заключены в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

8.4. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные договором, регламентируются действующим законодательством.



8.5. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами обязательств по договору.

**АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО «Шэлдом»**

410040, г. Саратов, Деловой тупик, 4,

ИНН 6453091656 КПП 645301001

ОГРН 1076453001349

Р/с № 40702810041240000050 в филиале

БАНКА ВТБ (ПАО) в г. Нижнем Новгороде

к/с 30101810200000000837

БИК 042202837

**ДОЛЬЩИК:**

\_\_\_\_\_

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **Б.Ш. Шамхалов** \_\_\_\_\_

**1. Технические характеристики Объекта:**

- |   |         |
|---|---------|
| 1) Номер квартиры по проекту              | -       |
| 2) Количество комнат                      | -       |
| 3) Этаж                                   | -       |
| 4) Проектная площадь помещения (квартиры) | - кв.м. |
| 5) Проектная общая площадь (кв.м.)        | - кв.м. |
| 6) Площадь лоджий (кв.м.)                 | - кв.м. |
| 7) № дома                                 | - 4     |

**2. Технические характеристики дома:**

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| 1) Этажность жилого дома   | - 11 (в т.ч. подвал)               |
| 2) Общая площадь жилого дома   | - 18128,8 кв.м.                    |
| 3) Материал наружных стен<br>и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) | - монолитный железобетонный каркас |
| 4) Материал поэтажных перекрытий   | - монолитный железобетон           |
| 5) Класс энергоэффективности   | - А+                               |
| 6) Сейсмостойкость   | - 6 баллов                         |

Технические характеристики Объекта и жилого дома – проектные. Возможны изменения по итогам ввода в эксплуатацию.

**3.** В квартире не выполняются: перегородки, установка межкомнатных дверей, подоконных досок, комплектов санитарно-технических приборов, электропроводка, подготовка под полы, гидроизоляция полов в санузлах, отделочные работы (штукатурка стен, наклейка обоев, шпаклевка, окраска, побелка, облицовка плиткой), внутриквартирная трубная разводка горячего, холодного водоснабжения и канализации.

**4.** В квартире не производится остекление лоджий и балконов.

**5.** План Объекта, в т.ч. местоположение на этаже, приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

**Застройщик**  
**ООО «Шэлдом»**  
**Генеральный директор**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ **Б.Ш. Шамхалов** \_\_\_\_\_

## ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В КВАРТИРЕ. ПЕРЕУСТРОЙСТВО, ПЕРЕПЛАНИРОВКА

1. Порядок и условия выполнения отделочных работ.

Лица, привлекаемые Дольщиком для проведения отделочных работ или переустройства (перепланировки) (далее – «работ») должны обладать соответствующей квалификацией и иметь в необходимых случаях соответствующие лицензии (разрешения). Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно согласованным спискам. При этом Дольщик обязан обеспечить необходимые условия для проведения указанных работ.

При нарушении привлеченными Дольщиком лицами пропускного режима или правил выполнения строительных работ допуск указанных лиц на Объект прекращается.

Дольщик несет полную ответственность за повреждение Объекта и за ущерб, причиненный привлеченными Дольщиком лицами владельцам иных квартир.

Дольщик и (или) привлеченные им лица обязаны:

- производить работы в указанные в п. 2. часы;
- соблюдать тишину в обеденный перерыв, нерабочее и ночное время;
- не причинять беспокойства жильцам;
- предварительно согласовывать с управляющим домовладения (иными уполномоченными лицами) доставку на Объект оборудования и строительных материалов (далее – «стройматериалы») или вывоз из Объекта строительного мусора;
- производить ежедневную уборку, вывоз и утилизацию строительного мусора в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- осуществлять перевозку стройматериалов в лифте в упакованном виде; не допускать перегрузку лифта;
- соблюдать правила техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарно-гигиенических правил.

2. Время проведения работ: с 9.00 до 21.00. В выходные и праздничные нерабочие дни работы не проводятся.

3. Дольщик выполняет отделку Объекта и установку внутреннего оборудования по следующему примерному перечню работ: окраска стен, дверной и оконной столярки и т. п.; оклейка обоев или иное покрытие стен; побелка или иное устройство потолков; установка внутренних дверных блоков; устройство чистых полов (линолеум, паркет и т. п.); установка электроплиты и иного электротехнического оборудования; установка сантехнического оборудования (смесителей, раковин, ванны, унитаза и т. п.).

4. Работы по переустройству и (или) перепланировке Объекта, и указанные в п. 6, 7, 8, могут проводиться только после оформления права собственности Дольщика на Объект при наличии соответствующих разрешений и документов.

5. При проведении работ, связанных с системой вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Объекта Дольщик обязан разработать и представить на согласование в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздуховодов, освидетельствование скрытых работ прокладки фреоновых проводов, гидравлические испытания дренажной системы оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Дольщик предъявляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист; пояснительную записку проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).

6. Для проведения работ, связанных с изменением системы водопровода и канализации Дольщик обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, соответствующий проект. Освидетельствование скрытых работ прокладки труб, освидетельствование гидроизоляции, гидравлические испытания оформляются актами в установленном порядке. По выполнению указанных работ Дольщик предъявляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист с указанием адреса; пояснительную записку проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).

7. Проведение работ, связанных с изменением электроснабжения Квартиры, допускается только после ввода электроустановки Объекта в эксплуатацию и заключения договора между эксплуатационной (управляющей) организацией и электроснабжающей организацией. При этом Дольщик обязан согласовать разработанный проект с эксплуатационной (управляющей) организацией, электроснабжающей организацией, уполномоченной организацией, осуществляющей технический надзор, иными уполномоченными органами. В случае необходимости установки электронагревательного оборудования (сауна, водонагреватели, теплые полы, и т.п.) необходимо получить соответствующее согласование в уполномоченной организацией, осуществляющей технический надзор. Выполнение работ допускается только специализированными организациями, имеющими лицензию на выполнение электромонтажных работ. По выполнении указанных работ Дольщик предоставляет эксплуатационной (управляющей) организации исполнительную документацию (титульный лист, копии лицензии организации, выполнявшей измерения и испытания, протоколы проверок и измерений, пояснительную записку проекта, чертежи и схемы, акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии фирмы, осуществившей выполнение работ).

8. Дольщик (собственник), осуществивший самовольную перепланировку, несет предусмотренную законодательством ответственность.

**Застройщик**  
**ООО «Шэлдом»**  
**Генеральный директор**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ **Б.Ш. Шамхалов**