

**участия в долевом строительстве Жилого дома**

город Ярославль

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью СЗ ТАЛАН-ЗАСТРОЙЩИК, именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице \_\_\_\_\_, действующей на основании доверенности, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Участник", с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее-Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется построить (создать) своими силами или с привлечением третьих лиц Жилой дом и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику в собственность Место для ввода текста., а Участник обязуется в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.1.1. Жилым домом по настоящему Договору является: «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения с инженерными коммуникациями (поз. 62). 3 этап – секции №№ 9-13 со встроенными помещениями общественного назначения», расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Дзержинский район, квартал, ограниченный Тутаевским шоссе, проектируемой ул. Панина, проектируемой ул. Батова и охранной зоной ЛЭП, коммерческое наименование: «ЖК Новеллы»; вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости: Многоквартирный дом; назначение объекта: жилое. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и постановки на кадастровый учет - строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

Основные характеристики Жилого дома:

- Количество этажей – 9-я секция - 10 этажей; 10 -секция - 10 этажей; 11-секция - 10 этажей; 12-секция - 10 этажей; 13-секция - 10 этажей.
- Этажность жилая - 9 секция- 9 этажей; 10 секция- 9 этажей; 11 секция- 9 этажей; 12 секция- 8 этажей; -13 секция- 8 этажей
- Площадь общей площадью – 20219,6 кв. м.;
- Наружные стены – блоки из ячеистого бетона, с наружной теплоизоляцией из минераловатных плит по фасадным системам;
- Материал перекрытий - монолитные железобетонные;
- Класс энергоэффективности - А;
- Класс сейсмостойкости - 5 баллов;

Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером: 76:23:010503:38, земельные участки с кадастровыми номерами: 76:23:010503:2230; 76:23:010503:2231 предназначены для размещения благоустройства придомовой территории 3го и 4 го этапа строительства многоквартирных домов.

Указанные земельные участки являются предметом залога в качестве обеспечения Договора об открытии не возобновляемой кредитной линии № 420B00NMXMF от 13.10.2023г; дата полного погашения кредита: 12.04.2027 г.

1.2. Объектом долевого строительства является структурно обособленное жилое помещение со следующими характеристиками:

Квартира (назначение – жилое) №*	
№ секции	
№ этажа, на котором расположен Объект долевого строительства	
Количество комнат (шт.)	
Площадь помещений, в т.ч. вспомогательных:	
Помещение_1	
Помещение_2	
Помещение_3	
Общая площадь (кв. м.) - сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в помещении и/или владением помещением, за исключением балконов, лоджий, террас.	
Наличие выхода на: балкон/лоджию/террасу (указать нужное)	
Площадь балкона/лоджии/террасы с понижающими коэффициентами (м.)	
Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства: Сумма Общей площади и Площади балкона/лоджии/террасы с понижающими коэффициентами (кв. м.)	
Справочная информация Общая площадь Объекта долевого строительства без учета понижающих коэффициентов** (в расчетах - не применяется)	

\* Номер квартиры, указанный в настоящем пункте, является **условным** и уточняется после составления экспликации (техплана) на Жилой дом и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

\*\* Цена Договора участия в долевом строительстве определяется, исходя из площади с учетом понижающих коэффициентов. Общая площадь Объекта долевого строительства без учета понижающих коэффициентов приведена справочно, для сведения.

План Объекта долевого строительства определяется Сторонами в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже определяется Сторонами в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Стороны согласились, что Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 1.2. настоящего Договора, является проектной площадью и может отличаться от фактической (по данным БТИ). Сторонами допускается и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора отклонение фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от Общей приведенной площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора. Такое отклонение является только основанием для перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим договором. Окончательная площадь Объекта долевого строительства указывается в Передаточном акте.

1.3. До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Жилому дому, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) на сайте наш.дом.рф (а в случае, если Застройщик размещает документы также и на своем сайте – на сайте Застройщика). Участнику понятно содержание данных документов. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе оборудование с использованием которого осуществляется потребление коммунальных услуг).

1.3.1. Кроме того, Участник настоящим выражает свое согласие:

- на межевание земельных участков с кадастровым номером: 76:23:010503:38; 76:23:010503:2230; 76:23:010503:2231.
- на их разделение на смежные участки, на перераспределение, на объединение земельных участков.
- на изменение вида разрешенного использования земельных участков (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Жилого дома).
- на снятие с кадастрового учета земельных участков с кадастровым номером: 76:23:010503:38; 76:23:010503:2230; 76:23:010503:2231.
- на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков.
- на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки.
- на установление сервитутов в границах земельных участков 76:23:010503:38; 76:23:010503:2230; 76:23:010503:2231, в целях обеспечения беспрепятственного

доступа (прохода, проезда) будущих собственников помещений всех многоквартирных домов (1-го, 2-го, 3-го и 4-го этапов строительства), спроектированных в границах указанных земельных участков, а также в целях обеспечения свободного доступа специализированного транспорта (служб скорой помощи, МЧС, полиции, вывоза мусора) к многоквартирным домам с дорог (территории) общего пользования.

1.3.2. Участник уведомлен, что в границах земельного участка с кадастровым номером 76:23:010503:38 спроектирован единый жилой комплекс, состоящий из четырех этапов строительства:

- многоквартирный дом 1-го этапа строительства – введен в эксплуатацию;
- многоквартирный дом 2-го этапа строительства - ведется строительство, срок ввода в эксплуатацию: 31.12.2024г
- Жилой дом 3-го этапа строительства – является предметом настоящего Договора, характеристики указаны в п. 1.1.1. Договора;
- многоквартирный дом 4-го этапа строительства (секции №№ 14-17) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения с инженерными коммуникациями (поз. 62), количество этажей – не более 20 этажей - планируется строительством.

1.3.3. Участник уведомлен, что на земельном участке с кадастровым номером: 76:23:010503:38 спроектированы элементы благоустройства и озеленения с учетом баланса функционального использования проектируемой территории в целях удовлетворения интересов всех жителей данного жилого комплекса (1-го, 2-го, 3-го и 4го этапов строительства) в использовании предусмотренных проектом строительства объектов благоустройства территории (спортивные площадки, детские и воркаут площадки, игровые зоны и зоны отдыха, плоскостные парковки и другие объекты). Объекты благоустройства территории, размещенные на указанных земельных участках, переходят в долевую собственность всех собственников помещений, расположенных в многоквартирных домах (1-го, 2-го, 3-го и 4го этапов строительства), подлежат их совместному использованию и содержанию.

1.3.4. Участник уведомлен, что на земельных участках с кадастровыми номерами: 76:23:010503:2230; 76:23:010503:2231 спроектированы элементы благоустройства и озеленения с учетом баланса функционального использования проектируемой территории в целях удовлетворения интересов всех жителей жилого комплекса (3-го и 4го этапов строительства) в использовании предусмотренных проектом строительства объектов благоустройства территории (спортивные площадки, детские и воркаут площадки, игровые зоны и зоны отдыха, плоскостные парковки и другие объекты). Объекты благоустройства территории, размещенные на указанных земельных участках, переходят в долевую собственность всех собственников помещений, расположенных в многоквартирных домах (3-го и 4го этапов строительства), подлежат их совместному использованию и содержанию.

1.4. Объект долевого строительства передается Участнику Застройщиком по настоящему Договору в состоянии (качественные характеристики), определенном в Приложении №1 к настоящему Договору. Если в Приложении №1 какой-либо вид

работ и/или оборудование не указано, оно выполнению и/или установке не подлежит.

- 1.5. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику – не позднее 30 марта 2026 года.

Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома: 4 квартал 2025 года.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

**2. Объем и условия инвестирования. Расчеты между сторонами.**

- 2.1. На момент заключения настоящего Договора Цена Договора соответствует денежной сумме в размере , (НДС не облагается).

Цена настоящего Договора ("Цена Договора"), подлежащая уплате Участником, - определяется как произведение цены 1 кв. м (единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства) и общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Цена 1 кв. м площади – . Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади всех помещений Объекта долевого строительства, включая площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Цена 1 кв. м включает, в соответствии с 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», в том числе:

- оплату услуг Застройщика в размере 8 % от Цены 1 кв. м, НДС не облагается.
- возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома, включающее строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, и проведение работ по благоустройству прилегающей к Жилому дому территории в соответствии с проектом;  
- сумму экономии средств (в случае её образования) при строительстве Жилого дома, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику не возвращается.

- 2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент/Кредитор) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, 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:

- 2.2.1. Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент:

Бенефициар: ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-2»

Депонируемая сумма:

Порядок и срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу установлен подпунктом 2.2.2. настоящего Договора

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № участия в долевом стр-ве от за жилое пом. усл. ном. , НДС не облагается».

Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии не возобновляемой кредитной линии № 420B00NMXMF от 13.10.2023г., средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: 40702810968000029867.

- 2.2.2. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

- Платеж в размере % от суммы, указанной п. 2.2.1. настоящего Договора, а именно: подлежит оплате в течение 3 (трех) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

- Оставшаяся часть суммы Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей подлежит уплате в срок, согласно Приложению № 1 до ввода Жилого дома в эксплуатацию.

- 2.2.3. За предоставление Застройщиком Участнику отсрочки уплаты суммы Цены Договора (пп. 2.2.2. Договора) Участник уплачивает Застройщику проценты, которые ежемесячно, начисляются на сумму не оплаченной части (остатка) Цены Договора из расчета 12% в год. Проценты за рассрочку уплаты суммы Цены

Договора начисляются на остаток Цены Договора с шестого дня после заключения (государственной регистрации) Договора и до момента фактической уплаты Цены Договора в полном объеме. Уплата суммы процентов производится в течение 5 (пяти) дней с момента уплаты Цены Договора в полном объеме (уплаты последнего платежа по Договору).

- 2.2.4. За нарушение сроков внесения любого из платежей, установленных Приложением №1 к Договору, Участник уплачивает Застройщику, по требованию последнего, неустойку (пени) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (пени) не освобождает Участника от выполнения обязательств по оплате Цены Договора и процентов за рассрочку платежа, а также иных обязательств по настоящему Договору.
- 2.2.5. Если пп. 2.2.3. установлена процентная рассрочка – то в случае нарушения Участником сроков внесения любого из платежей, установленных Приложением № 1 к Договору, - Участник обязуется на основании соответствующего требования Застройщика уплачивать проценты на не уплаченный в срок платеж в размере 24 % (Двадцать четыре процента) годовых, которые начисляются ежемесячно со дня наступления просрочки в уплате Участником Цены Договора на неоплаченную часть Цены Договора, не позднее последнего рабочего дня каждого месяца до момента полного погашения Цены Договора. Все суммы, причитающиеся Застройщику по настоящему Договору в качестве процентов, рассчитываются по формуле простых процентов на основании года, равного 365 или 366 календарным дням соответственно, за фактическое количество дней наличия неоплаченной части Цены договора и(или). Уплата указанных процентов - не освобождает Участника от выполнения обязательств по уплате Цены Договора и процентов за рассрочку уплаты Цены Договора.
- 2.2.6. Обязательства по оплате процентов считаются исполненными Участником в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, если иной момент не установлен императивными нормами действующего законодательства РФ.
- 2.2.7. После выполнения Участником всех обязательств по уплате Цены Договора и процентов, - Застройщик, по требованию Участника, обязан передать последнему документ, подтверждающий уплату Участником Цены Договора (и процентов – в случае их наличия) по Договору. При этом документ, подтверждающий отсутствие задолженности Участника по расчетам в соответствии с условиями настоящего Договора, являющийся основанием для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, предоставляется Участнику после проведения полных расчетов в соответствии с п.п. 2.2.2-2.2.6. и с учетом п. 2.6. настоящего Договора.
- 2.2.8. Уплата Цены Договора может быть внесена Участником досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае уплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного 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» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

- 2.3. Общая Цена Договора может изменяться в случаях, предусмотренных пунктами 2.6., 2.7. настоящего Договора.
- 2.4. В случае невыполнения в срок, либо ненадлежащего выполнения Участником долевого строительства обязательства, указанного в п. 2.2 Договора (здесь и далее по тексту – пункт 2.2. предусматривается с учетом подпунктов), Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор с Участником долевого строительства в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ. Согласно ч. 4 и 5. Статьи 5 Федерального закона 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» - в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Федерального закона. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Федерального закона.
- 2.5. Расходы на первоначальную инвентаризацию Объекта долевого строительства (оформление тех. плана на Жилой дом) несёт Застройщик.
- 2.6. Если фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, будет меньше или больше Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, то стороны производят перерасчет Цены Договора пропорционально изменению Общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров, проводимых органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда (далее по тексту - БТИ), после окончания строительства Жилого дома. Застройщик уведомляет Участника о необходимости подписания документа об окончании взаиморасчетов - Акта о взаиморасчетах, оформляемого Застройщиком на основании технического плана, изготовленного БТИ.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства уменьшится, - Застройщик после подписания с Участником Акта о взаиморасчетах возвращает Участнику денежные



средства за всю площадь, отличную от Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства увеличится, - Участник, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика обязан: подписать Акт о взаиморасчетах и произвести дополнительное перечисление денежных средств на специальный счет эскроу (иной счет, указанный Застройщиком, если расчеты производятся после раскрытия депонированных сумм) - за всю площадь, отличную от Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора.

- 2.7. Кроме того, цена Договора, в том числе стоимость 1 кв. м, может быть изменена по соглашению Сторон в случае изменений в Объекте долевого строительства, изменения характеристик и(или) состава, и(или) включения дополнительных опций в Объект, и(или) включения элементов чистовой отделки и(или) в случае прочих изменений в Объекте. В указанных случаях стороны заключают соответствующее соглашение об изменении условий настоящего Договора, в котором предусматривают, в том числе (но не исключительно) состав, характеристики, цену 1 кв. м Объекта долевого строительства.

### **3. Права и обязанности сторон**

3.1. Застройщик обязуется:

- 3.1.1. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Жилого дома в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией.
- 3.1.2. Сообщать Участнику информацию о ходе выполнения строительных работ по возведению Жилого дома (путем раскрытия в ЕИСЖС, а также, при отсутствии информации в ЕИСЖС – иными способами по требованию Участника).
- 3.1.3. Раскрывать подлежащую раскрытию Застройщиком информацию в ЕИСЖС.
- 3.1.4. Получить разрешение на ввод Жилого дома /секции Жилого дома в эксплуатацию.
- 3.1.5. Обеспечить передачу Объекта долевого строительства Участнику в срок, согласно пункту 1.5. настоящего Договора, при условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, в том числе (но не исключительно) обязательств по расчетам.

После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию последний направляет Участнику уведомление о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства (далее – Уведомление о готовности) и передает Участнику Объект долевого строительства по передаточному акту, при условии полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, в том числе (но не исключительно) обязательств по расчетам.

- 3.1.6. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства, до передачи его Участнику.
- 3.1.7. Инженерные сооружения, коммуникации, ограждающие несущие конструкции иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежит, в соответствии со ст. 290 ГК РФ, участникам долевого

строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц (подрядчиков) для выполнения работ по строительству (созданию) Жилого дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) Жилого дома, вносить изменения в проектную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.2. Самостоятельно вносить в Проект Жилого дома и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилой дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующим нормативам. Уведомления о таких изменениях направляются Застройщиком Участнику только в тех случаях, если они касаются: изменения площади Объекта долевого строительства более чем на 5 %, изменение назначения помещений, изменения количества помещений в составе Объекта долевого строительства, иные существенные изменения, установленные действующим законодательством и(или) установленные отдельным Соглашением сторон к настоящему Договору.

3.2.3. Построить Объект долевого строительства, получить разрешение на ввод Жилого дома и/или очереди Жилого дома в эксплуатацию, а также вправе передать Объект долевого строительства ранее срока, установленного Договором.

3.2.4. В силу ст.36 Жилищного Кодекса Российской Федерации не относятся к местам общего пользования и к общему имуществу Жилого дома нежилые подвальные и чердачные помещения дома, не предназначенные для обслуживания двух и более помещений в доме. Застройщик самостоятельно и по собственному усмотрению владеет, пользуется и распоряжается ими.

3.2.5. Вводить очередность строительства с условием обеспечения соблюдения сроков строительства и передачи Объекта долевого строительства Участнику.

3.2.6. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику и не передавать его последнему до момента исполнения Участником своего обязательства по оплате Цены Договора (п.2.2. Договора), в случае, если в срок, предусмотренный Договором для передачи Застройщиком Объекта долевого строительства у Участника имеется просроченная задолженность по Договору.

При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства Участнику.

3.2.7. Передать Объект долевого строительства Участнику в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

- 3.2.8. Передать Объект долевого строительства досрочно.
- 3.2.9. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 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 Федерального закона 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».
- 3.3. Участник вправе:
- 3.3.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств
- 3.3.2. Получить Объект долевого строительства, определенный условиями настоящего Договора после полной оплаты его стоимости и выполнения всех своих обязательств по расчетам.
- 3.3.3. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 3.4. Участник обязуется:
- 3.4.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в банке, с которым Застройщик заключил кредитный договор, в объеме и порядке, определенном настоящим Договором.
- 3.4.2. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменения адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., в срок не позднее пяти дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику убытки.
- 3.4.3. Не позднее 5 (Пяти) дней с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и/или секции Жилого дома и о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства, приступить к приемке Объекта долевого строительства, и завершить его приёмку в течение 5 (Пяти) дней с момента начала приёмки с подписанием соответствующего передаточного акта, за исключением случаев, предусмотренных ч. 3 ст. 7 и ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В случае уклонения или отказа Участника от принятия (подписания Акта приема передачи) Объекта долевого строительства в течение 10 (десяти) дней с даты

получения последним Уведомления о готовности (за исключением случая, предусмотренного ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также иные риски, бремя содержания, эксплуатации и обслуживания, расходы на коммунальные услуги и т.п., связанные с Объектом долевого строительства признаются перешедшими к Участнику в полном объеме с момента составления акта сдачи-приёмки подписанного Сторонами, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику, последний самостоятельно несет расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (оплачивает коммунальные услуги, расходы на содержание жилья и иные расходы), за свой счёт устраняет аварии в Объекте долевого строительства, произошедшие не по вине Застройщика, и возмещает причинённые в результате таких аварий убытки. С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику Застройщик не несет перед Участником никаких обязательств, связанных с текущими эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства, с обязательствами Участника, связанными с участием (неучастием) в Товариществе собственников жилья.

- 3.4.4. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, права собственности на Объект долевого строительства.
- 3.4.5. С момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику, Участник обязуется самостоятельно и за свой счет нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе, но не ограничиваясь осуществлять платежи для надлежащего расчета с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими организациями).

В случае передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику в одностороннем порядке, последний обязан нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства с момента составления Застройщиком Акта приема передачи в одностороннем порядке.

- 3.4.6. Не производить никаких перепланировок и переоборудования в Объекте долевого строительства до государственной регистрации права собственности Участником на него.
- 3.4.7. В связи с проектировочными особенностями Жилого дома, Участник не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие

изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Жилого дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

#### **4. Гарантии качества**

4.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Участнику Застройщиком по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям СНиП, проектной документации, и иным обязательным требованиям в области строительства.

4.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства устанавливается 5 (пять) лет. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается 3 (три) года, но не более срока, установленного производителем на оборудование и материалы. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 45 календарных дней с момента уведомления Участником об этих недостатках.

4.3. Застройщик вправе при невыполнении Участником п. 3.4.7. настоящего Договора не исполнять гарантийные обязательства, в порядке, предусмотренном п. 7 ст. 7 ФЗ 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 РФ».

4.4. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации, содержащую необходимую информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, сроке его службы и входящих в его состав элементов отделки, в случае ее выполнения, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.5. Застройщик не несет 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 (включающего в себя истечение сроков службы элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, указанных в Приложении № 3 к настоящему договору и в Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства), 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 долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **5. Ответственность сторон**

- 5.1. Сторона Договора, имущественные интересы которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков.
- 5.2. В случае просрочки исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору Участник обязан уплатить на основании соответствующего требования Застройщика неустойку в размере, установленном настоящим Договором, а в случаях, не урегулированных настоящим Договором, или в случаях, урегулированных действующим законодательством императивно, - в размере, определяемом согласно действующему законодательству.
- 5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.
- 5.4. Сроки оплаты неустойки (иных штрафных санкций) - определяются условиями настоящего Договора. Если для выплаты неустойки (иных штрафных санкций) срок условиями Договора не определен, - то Стороны согласились установить следующий срок выплаты неустойки (пени) за просрочку исполнения обязательства по настоящему Договору в добровольном порядке - в течение 30 (тридцати) календарных дней, с момента получения соответствующего требования. Сторона, выдвинувшая требования об уплате неустойки должна предоставить соответствующий расчет и банковские реквизиты для перечисления денежных средств с указанием получателя.
- 5.5. При возникновении форс-мажорных обстоятельств, какими являются землетрясение, наводнение, а также забастовки, правительственные постановления и распоряжения государственных органов, ущемляющих интересы сторон, стороны заключают дополнительное соглашение о переносе сроков сдачи Объекта долевого строительства. Если стороны не пришли к приемлемому решению Договор прекращает свое действие.

## **6. Особые условия**

6.1. Настоящим Участник уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

**7. Срок действия Договора. Расторжение Договора. Прочие условия.**

7.1. Настоящий Договор становится обязательным для Сторон с момента его подписания, вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента его подписания Сторонами.

7.2. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.3. Прекращение действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при заключении или исполнении настоящего Договора.

7.4. В случае отказа от исполнения Договора, расторжения настоящего Договора, а также при прочих обстоятельствах, при условии, что такой отказ от Договора либо расторжение Договора произошло по вине Участника (неисполнение /ненадлежащее исполнение Участником своих обязательств по Договору) последний обязан возместить Застройщику убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

При этом, Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты каких-либо процентов за пользование денежными средствами.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

7.5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «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., денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «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.

7.6. Подлежащие уплате Застройщику денежные суммы, определяемые согласно пункту 7.4. настоящего Договора, - Участник обязуется перечислить на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего требования.

7.7. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка прав требований неденежного обязательства по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Участник обязан предоставить Застройщику копию договора об уступке прав неденежного обязательства с отметкой о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки; в случае, если производится уступка только денежного обязательства – копия договора об уступке должна быть представлена Участником в течение 2 (Двух) календарных дней с момента подписания сторонами такого договора.

В случае если Участник не исполнил свою обязанность по предоставлению копии договора об уступке, Застройщик имеет право исполнить настоящий Договор в адрес первого участника долевого строительства, в том числе при условии получения от Застройщика предварительного согласия на уступку прав.

В случаях, когда Участник является должником (обязательства по оплате выполнены не в полном объеме) перед Застройщиком вплоть до момента ввода Жилого дома в эксплуатацию (либо до передачи готового Объекта долевого строительства) - уступка Участником права требования исполнения обязательства по настоящему Договору допускается исключительно с письменного согласия Застройщика.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются в таком же порядке.

7.8. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются в письменной форме. Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор, и(или) составить иные двухсторонние соглашения (и(или) иные документы), в том числе (но не исключительно):

- по обоснованному и соответствующему действующему законодательству требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,
- связанные с изменением характеристик Объекта долевого строительства, связанные с направлением Застройщиком Участнику соответствующего уведомления согласно пункту 3.2.2. настоящего Договора,
- в случае изменения Цены Договора, и(или) порядка платежей по настоящему Договору,



- в случае получения обоснованных законных предписаний (иных требований) уполномоченных на то органов (должностных лиц),
  - а также в иных необходимых случаях.
- 7.9. Уведомление, извещение или сообщение, направленные одной из Сторон в адрес другой Стороны, считается отправленным надлежащим образом, если оно направлено:
- по реквизитам и адресу, указанным в настоящем Договоре,
  - по адресам электронной почты, указанным в настоящем Договоре или заблаговременно сообщенным Стороной в письменной форме,
  - посредством сервиса Электронных заказных писем Почты России,
  - либо по иным дополнительно заблаговременно письменно сообщённым реквизитам и почтовому адресу,
  - а если Участник впоследствии откроет Личный кабинет в мобильном приложении Застройщика, - то посредством направления уведомлений через Личный кабинет.
- 7.10. В случае изменения реквизитов (в том числе паспортных данных, юридического адреса, банковских реквизитов), Стороны Договора обязаны в пятидневный срок уведомить об этом друг друга. Невыполнение Стороной обязанности, указанной в настоящем пункте, а также п. 7.9. настоящего Договора, лишает её права ссылаться на ненадлежащее уведомление либо неполучение уведомления, извещения или сообщения от другой Стороны.
- 7.11. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании статей настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.
- 7.12. Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность информации, полученной от другой стороны, если соблюдение конфиденциальности такой информации не противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации.
- 7.13. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, перехода права собственности - Стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.14. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он обладает надлежащей правоспособностью для заключения Договора и иных предусмотренных настоящим Договором документов, соглашений, сделок, для совершения необходимых юридических и фактических действий, не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

- 7.15. Настоящим Участник долевого строительства заявляет, что на момент подписания Договора:
- отсутствуют обстоятельства, позволяющие оспорить Договор по основаниям, установленным Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
  - он не преследует цели причинения вреда имущественным правам и (или) ущемления интересов иных его кредиторов;
  - в суд не подано заявление о признании его банкротом;
  - в отношении него не возбуждена процедура банкротства.
  - В случае возникновения обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их возникновения.
- 7.16. Подписав Договор, Участник долевого строительства выражает свое безусловное письменное согласие на получение Кредитором из любых бюро кредитных историй (одного или нескольких) информации о нем (включая кредитный отчет), содержащейся в основной части кредитной истории Участника, в объеме и порядке, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях».
- 7.17. Условия настоящего Договора, соглашений сторон, иных документов, направленных на реализацию прав и обязательств сторон (стороны в частности), противоречащие прямым императивным требованиям, установленным действующим законодательством РФ, – применяются сторонами в соответствии с такими требованиями.
- 7.18. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего Договора, стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.
- 8. Согласие Участника на обработку и предоставление персональных данных**
- 8.1. Заключая настоящий Договор, Участник, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.
- 8.2. Целью обработки персональных данных Участника является заключение и исполнение Сторонами настоящего Договора, в котором Участник, как субъект персональных данных, является стороной.
- 8.3. В перечень персональных данных Участника, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:
- 8.3.1. фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника;
  - 8.3.2. данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника;
  - 8.3.3. данные документа, удостоверяющего личность Участника;
  - 8.3.4. номер контактного телефона Участника;

- 8.3.5. адрес электронной почты Участника (при наличии).
- 8.3.6. Банковские реквизиты Участника.
- 8.4. Участник выражает согласие на передачу (предоставление) его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника по поручению Застройщика.
- 8.5. Для целей исполнения договорных обязательств Участник дает согласие Застройщику на передачу (предоставление) персональных данных Участника следующим организациям:
- ООО «Управляющая Компания «ТАЛАН», ОГРН 1151841002455, ИНН 1841049359;
  - ПАО «Сбербанк»;
  - Управляющая организация, с которой Застройщиком заключен (будет заключен в будущем) договор управления многоквартирным домом;
  - указанным в пункте 8.6. настоящего Договора.
- 8.6. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Территориальное управление Росреестра), Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", и указанным в настоящем Договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего Договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоквартирном доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.
- 8.7. Срок, в течение которого действует согласие Участника на обработку его персональных данных по настоящему Договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего Договора Сторонами.
- 8.8. Стороны установили, что Участник может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ «О персональных данных».

Приложения:

1. План Объекта долевого строительства, Технические характеристики Объекта долевого строительства и График оплаты цены Договора (Приложение №1);
  2. План местоположения Объекта долевого строительства на этаже (Приложение №2);
  3. Гарантийные обязательства Застройщика (Приложение № 3).
9. **Реквизиты и подписи сторон**

Застройщик:	Участник:

Приложение № 1

к Договору № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
Жилого дома  
От

**План Объекта долевого строительства, Технические характеристики Объекта долевого строительства и График оплаты цены Договора**

[Размещается графический план помещения]

Описание объекта: Заполнение оконных блоков – окна- ПВХ профиль (5-ти камерный) с двухкамерным стеклопакетом (или одинарным энергосберегающим)

Входные двери - с фурнитурой;

Межкомнатные дверные блоки - не устанавливаются;

Покрытие пола - стяжка полусухая цементно-песчаная; на балконе/лоджии – без стяжки;

Чистовое покрытие пола- не выполняется

Места для установки наружных блоков кондиционеров - не предусмотрено.

Остекление лоджий и балконов – алюминиевая система, с одинарным остеклением, холодные ПВХ конструкции.

Отделочное покрытие стен - оштукатуривание механизированное, простое (отделка предчистовая). В местах сопряжения разнородных материалов стен допускается устройство разрыва штукатурного слоя шириной ориентировочно 5 мм (деформационный шов). Стены ограждающих конструкций балкона/лоджии - без отделки.

Отделочное покрытие потолков - без отделки;

Система отопления - стальные панельные радиаторы. Автоматические терморегуляторы (термоголовки) не устанавливаются. Установлен индивидуальный узел учета тепловой энергии в техническом шкафу в МОП.

Система вентиляции - общеобменная вентиляция, приточно-вытяжная с естественным побуждением.

Система водоснабжения и канализации - водопровод холодной и горячей воды и канализация без разводки до сантехнических приборов, до первой отсекающей арматуры. Счетчики потребления воды – установлены.

Сантехническое оборудование (ванна, умывальник, унитаза, мойка, полотенцесушитель) - не устанавливаются;

Система электроснабжения - электроразводка по всей квартире выполняется без установки конечных приборов (розеток, светильников, выключателей), электрическая плита – не устанавливается. Узел учета электрической энергии - устанавливаются в этажном шкафу в МОП.

Система домофонии – проектом предусмотрена техническая возможность установки многоквартирного видеодомофона (видеодомофон и домофонная трубка не устанавливаются).

Ввод слаботочных сетей (телевидение и интернет) в квартиру не выполняется. Чистовая отделка помещений не выполняется.

Номер и Дата Договора	
Общая приведенная площадь	
Цена Договора (в руб.)	

#### Сроки оплаты Цены Договора

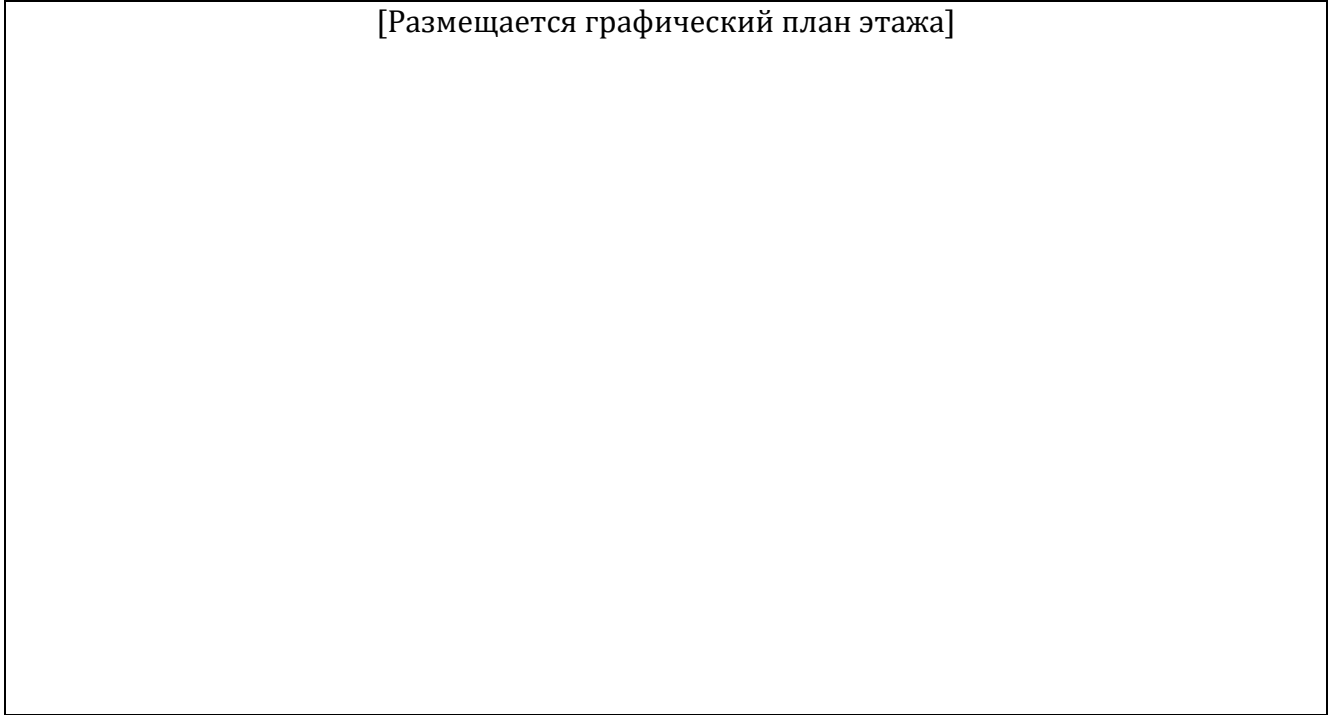
Сумма, руб	Срок оплаты
	не позднее 2 дней с момента заключения (регистрации) Договора
	не позднее

Застройщик:	Участник:

Приложение № 2  
к Договору № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
Жилого дома  
от

**План местоположения Объекта долевого строительства на этаже**

[Размещается графический план этажа]



Застройщик:	Участник:

Приложение № 3  
к Договору № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
Жилого дома  
от Место для ввода текста.

### Гарантийные обязательства Застройщика

Гарантия Застройщика распространяется на объект долевого строительства (жилое/нежилое помещение) при условии соблюдения требований Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства (далее Инструкция по эксплуатации), требований законодательства к эксплуатации помещения и его инженерных систем.

Гарантийный срок в отношении общего имущества собственников помещений в Жилом доме исчисляется со дня подписания первого акта приема передачи любого из объектов долевого строительства.

В период гарантийного срока на объект долевого строительства устанавливаются следующие сроки службы отдельных его частей (элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий), т.е. периоды времени, в пределах которых они сохраняют свои эксплуатационные свойства: прочность, надежность, целостность, функциональность, эстетичность и т.п.:

**Таблица № 1**

I Вид работы	Срок службы с момента ввода дома в эксплуатацию (лет)	
	Работа	Материалы
Отделка фасада Жилого дома	3	3
Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные работы, устройство подоконников и т.д.)*	2	2
Отделка (настил ламината)**	2	2
Отделка (обойные работы)**	1	1
Сантехника (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование и санфаянс, водосчетчики, смесители, умывальники, раковины, ванны)*	1	1
Фурнитура окон, дверей (в т.ч. балконных), ролл и их регулировка*.	1	1
Окна, двери (в т.ч. балконные)*	2	2
Остекление лоджий, балконов**	2	2
Устройство цементно-песчаной стяжки (стяжек), бетонных полов*	2	2
Электроосвещение, электротехническое оборудование (электротехническое оборудование, провода)*	2	2
Электросчетчики*	2	2
Монтаж наружных сетей и внутренних систем тепло-водоснабжения и	2	2

канализации, электроснабжения и связи жилого дома		
Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура на наружных сетях тепло-, водоснабжения и канализации	2	2
Элементы благоустройства	2	2
Малые архитектурные формы	2	2

*\* применимо к общему имуществу собственников в Жилом доме, а также к Объекту долевого строительства, если выполнение таких работ предусмотрено базовыми техническими характеристиками Объекта долевого строительства и его индивидуальными параметрами в соответствии с условиями Договора;*

*\*\* применимо в случае, если выполнение таких работ предусмотрено базовыми техническими характеристиками Объекта долевого строительства и его индивидуальными параметрами в соответствии с условиями Договора.*

**ВНИМАНИЕ!** Утрата данных свойств по истечению указанных сроков относится к нормальному износу таких частей объекта долевого строительства, за что Застройщик ответственности не несет. Сроки службы на иные, не указанные в Таблице № 1 части объекта долевого строительства, могут быть указаны в Инструкции по эксплуатации.

**ВНИМАНИЕ! Гарантия не распространяется/прекращается:**

- на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций, срок которого составляет 3 года, Усадочные трещины могут появиться, в том числе в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов: газоблок - монолитный железобетон, газоблок - кирпич, газоблок — ГКЛ, кирпич/монолитный железобетон - ГКЛ и т.д.;
- на элементы отделки, конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование, возникшие в результате перепланировки или переустройства жилого помещения, выполненные Участником своими силами или с привлечением третьих лиц, в том числе управляющей компании;
- на выполненные работы по отделке помещений, в том числе предчистовая (штукатурка, стяжка) при нарушении Участником требований эксплуатации помещений в части температурно-влажностного режима;
- в случае выполнения Участником работ связанных с устройством проемов (пробивка новых, расширение существующих) во внутренних стенах и перегородках, сносом перегородок, стен, возведением новых стен, перегородок. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все конструктивные элементы (стены, перегородки) снимаются с гарантии, возникшие дефекты (трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;
- в случае выполнения Участником устройства/ переустройства инженерно-технического оборудования, осуществления штробления стен и перегородок, устройства технических проемов. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все инженерно-техническое оборудование, конструктивные элементы (стены, перегородки), снимаются с гарантии, возникшие



дефекты (неисправность оборудования, трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;

- при выполнении Участником отдельных работ по устройству технологических отверстий, ниш, штроб, сверлению без учета расположения скрытой проводки снимается с гарантии части поврежденных конструктивных элементов и поврежденных инженерных систем;
- в случае, включения Участником в период гарантийного срока лоджий и балконов в тепловой контур (снос стены между помещением и лоджией/балконом, расширение проемов и т.д.). При выполнении данных видов работ гарантия снимается со всех конструктивных элементов, элементов отделки квартиры и инженерно-технического оборудования;
- при установке/ реконструкции Участником вентиляционных шахт/ устройств;
- в иных случаях, установленных Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и законодательством Российской Федерации.

Подписи сторон

Застройщик:	Участник: