ДОГОВОР №

участия в долевом строительстве

**г. Ковров «\_\_» января 2024 года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик « Новосел» (ООО «СЗ «Новосел»)**,(далее – Застройщик),в лице директора **Гришанкова Сергея Владимировича**, действующего на основании устава, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - «Дольщик»), с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
   1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «Многоквартирный жилой дом» по строительному адресу: **Владимирская обл., г. Ковров, ул. Брюсова, д 8, с кад. № 33:20:013705:34** (далее - «Дом») и передать Дольщику по окончании строительства Дома квартиру (далее - «Квартира») на условиях настоящего договора, отвечающую следующим требованиям:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Назначение  помещения | Тип квартиры | Приведенная площадь, кв.м.\* | Жилая  площадь,  кв.м. | Этаж | Проектный  номер | Наличие и количество лоджий/балконов |
| **Жилое**  **помещение** | **Двухкомнатная** |  |  |  |  |  |

\* - приведенная площадь - общая площадь квартиры с учетом площади балкона коэффициент 0,5 .

Площади, тип и номер квартиры отражены в настоящем договоре в соответствии с данными, указанными в проектной документации, в связи с чем носят ориентировочный характер и могут подлежать корректировке после окончания строительства и определения фактической площади квартиры.

* 1. Планируемый срок окончания строительства Дома (получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)
* **III квартал 2025 года.**

Срок выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению может быть перенесен на ближайший благоприятный период, но не более чем на шесть месяцев с даты, указанной в настоящем пункте.

* 1. Застройщик гарантирует наличие у него разрешительной документации, необходимой для осуществления строительства Дома, в том числе право собственности на земельный участок и разрешения на строительство.

До подписания настоящего договора Дольщику предъявлены для ознакомления следующие документы, относящиеся к строительству Дома:

* разрешение на строительство со всеми изменениями;
* правоустанавливающие документы на земельный участок;
* проектная документация;
* документация по планировке территории.

После подписания настоящего договора Дольщик самостоятельно отслеживает в единой информационной системе жилищного строительства изменения в вышеуказанные документы. Дольщик в любое время вправе обратиться в офис компании для ознакомления с изменениями, внесенными в вышеуказанные документы, согласовав с Застройщиком время и место для ознакомления.

1. **ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.**
   1. Цена настоящего договора определяется в соответствии с положениями пунктов 2.2. - 2.7. настоящего договора.
   2. Цена одного квадратного метра приведенной площади квартиры составляет **105 000 (Сто пять тысяч) рублей 00 копеек**.
   3. При заключении договора его цена определяется как произведение цены одного квадратного метра (п.2.2. Договора) на приведенную площадь квартиры и составляет **5 796 000 (Пять миллионов семьсот девяносто шесть тысяч) рублей 00 копеек**.
   4. Указанная в п.2.3. настоящего договора цена включает в себя выполнение работ по возведению коробки здания, подключению Дома к инженерным сетям, общедомовому инженерному оборудованию, выполнению благоустройства прилегающей территории, внутренней отделке и инженерному оборудованию помещений Дома в соответствии с проектной документацией и положениями п.3.1.3 и приложений 2 и 3 к настоящему договору, а также содержанию заказчика-застройщика.
   5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: 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](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru). номер телефона: 8-800-200-86-03.

Депонент – **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.

Бенефициар - Застройщик Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новосел» ИНН 3300003671, КПП 330001001, ОГРН 1233300006070, тел. +7 919-010-00-83. Адрес: 601914, Владимирская обл., г. Ковров, ул. Куйбышева, д. 10, помещение 1. Р/счет 40702810410000101557, отделение №8611 ПАО «СБЕРБАНК» г. Владимир, БИК 041708602 Кор. счет 30101810000000000602.

Депонируемая сумма: **5 796 000 (Пять миллионов семьсот девяносто шесть тысяч) рублей 00 копеек.**

Срок окончания срока условного депонирования денежных средств - 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, в соответствии с п. 1.2.  настоящего договора.

Объект долевого строительства - Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

Дольщик не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

После предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом Индивидуальных условий к Договору счета эскроу, направленных Бенефициаром, через выбранный канал электронного документооборота.

- Депонент обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии предоставить Акцептанту копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу, открыть счет эскроу и внести на счет эскроу Цену Договора в соответствии с п. 2.5.1. настоящего Договора.

- Застройщик в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет в Эскроу-агент либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом».

* + 1. Расчеты по настоящему Договору производятся в следующем порядке:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использование счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (Эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.

* + - 1. Денежная сумма **2 000 000 (Два миллиона) рублей 00 копеек** оплачивается Дольщиком в течение 5 (пяти) дней с даты выдачи настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области, указанной в расписке, получаемой сторонами настоящего Договора при сдаче его на государственную регистрацию. Указанная в настоящем пункте сумма оплачивается за счет собственных средств Дольщика в безналичном порядке путем перечисления на счет эскроу.
      2. Оставшаяся сумма **3 796 000 (Три миллиона семьсот девяносто шесть тысяч) рублей 00 копеек** оплачивается Дольщиком Застройщику за счет кредитных средств, предоставляемых Банком, в течение 5 (пяти) рабочих дней после выполнения условий, указанных в п. 2.5.1.1. настоящего договора.

Объект долевого строительства приобретается Дольщиком у Застройщика с использованием кредитных средств публичного акционерного общества «Сбербанк России» (далее - Банк), зарегистрированного Центральным Банком Российской Федерации 20 июня 1991 года за регистрационным номером 1481. имеющего ОГРН 1027700132195. ИНН 7707083893, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015г., местонахождение: Россия, 117997. город Москва, улица Вавилова, дом 19, в лице филиала - Владимирского отделения №8611 ПАО Сбербанк России (далее - Банк), предоставляемых на строительство Квартиры по Кредитному договору **----- от «\_\_\_» января 2024 года** (далее - Кредитный договор), заключенному между Банком и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в городе Коврове. Срок предоставления кредита **360 (Триста шестьдесят)** месяцев. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

* + - 1. С момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве право требования, принадлежащее Дольщику по Договору участия в долевом строительстве, считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п.5 ст.5, п.2 ст. 11 Федерального Закона от 16.07.1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании Закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита. Права требования не находятся в залоге у Застройщика.

Передача Дольщиком прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

На отношения Сторон, вытекающие из настоящего Договора, положения п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации не распространяются.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

* + - 1. Предоставление Дольщику денежных средств по Кредитному договору производится Банком только при условии оплаты Дольщиком денежных средств, указанных в п. 2.5.1.1. настоящего Договора, и предоставления в Банк от Застройщика зарегистрированного в установленном порядке настоящего Договора.
  1. После заключения договора цена договора может быть изменена по соглашению сторон, в случаях, предусмотренных в ст.451 ГК РФ, в п.2.7. настоящего договора.
  2. После окончания строительства и определения фактической площади квартиры стороны определяют окончательную стоимость квартиры. Стороны не производят взаиморасчеты, если приведенная площадь изменилась в пределах трех процентов в сторону уменьшения или увеличения. В случае изменения приведенной площади более чем на три процента, стороны производят взаиморасчеты по цене, указанной в п.2.2. Договора. Указанный в настоящем пункте платеж подлежит уплате Дольщиком - после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не позднее месяца с момента направления Застройщиком соответствующего требования; Застройщиком - не позднее месяца с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Для определения фактической площади квартиры Застройщик вправе привлечь органы технической инвентаризации или кадастрового инженера.

* 1. Стороны определили допустимое изменение общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, для целей п.2 ч. 1.1. 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 размере 5 % от указанной площади. Изменение проектной документации, предусматривающее изменение общей площади квартиры в указанных пределах, не признается сторонами существенным.
  2. В случае нарушения установленного договором срока оплаты цены Договора Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**
   1. Застройщик по настоящему договору обязуется:
      1. Защищать интересы Дольщика при заключении договоров подряда и иных договоров, связанных со строительством Дома.
      2. Предоставлять Дольщику по его требованию информацию, касающуюся хода и состояния строительства Дома.
      3. Передать квартиру Дольщику не позднее 15**.10.2025 года**. Досрочная передача квартиры допускается. Квартира подлежит передаче при условии выполнения дольщиком своих обязательств по внесению всех платежей по настоящему договору в техническом состоянии, соответствующем описанию, установленному в Приложении 3 к настоящему договору, и нормативам качества, установленным в Приложении 2 к настоящему договору.
      4. Квартира передается Дольщику по окончании строительства в следующем порядке:

Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления, установленного пунктом 1.2. срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Дольщику сообщение о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче;

сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Дольщиком почтовому адресу или вручается Дольщику лично под расписку;

Дольщик, получивший Сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Сообщения, заранее согласовав с Застройщиком дату и время осмотра Объекта (время осмотра устанавливается в рабочие дни недели не ранее 09-00 и не позднее 17-00);

в случае установления несоответствия Квартиры условиям договора и иным обязательным требованиям Дольщик вправе по результатам осмотра составить Смотровую справку; при этом он обязан явиться для повторного осмотра в назначенное дату и время;

в случае необоснованного уклонения Дольщика от приемки квартиры Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче квартиры:

с момента подписания документа о передаче квартиры к Дольщику переходит риск случайной гибели / повреждения квартиры, а также обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

* + 1. Предоставить Дольщику все необходимые документы на квартиру для оформления права собственности на нее.
  1. Дольщик по настоящему договору обязуется:
     1. своевременно и в полном объеме оплатить Квартиру;
     2. принять Квартиру в техническом состоянии, определенном в п. 3.1.3, и в порядке, и в сроки, определенные в п.3.1.4 настоящего договора;
     3. до приемки квартиры по акту приема-передачи не производить ее эксплуатацию, заселение и работы по доведению квартиры до состояния, пригодного для проживания.

1. **ПРАВА СТОРОН.**
   1. Застройщик по настоящему договору имеет право:
      1. отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора в случае нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца;
      2. привлекать третьих лиц без согласования с Дольщиком для выполнения своих обязательств по настоящему договору.
      3. расходовать полученные по настоящему договору денежные средства целевым образом, в порядке, установленном законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов; к целевым расходам относятся в том числе затраты на рекламу строящихся объектов, затраты на возврат полученных ранее займов / кредитов при условии, что указанные займы / кредиты были израсходованы на цели строительства, а также на оплату услуг Застройщика, на покрытие расходов, связанных с организацией строительства.
      4. Услуги считаются принятыми Дольщиком после исполнения Застройщиком своих обязательств. В случае, если Дольщиком не соблюдены сроки в принятии квартиры, услуги считаются принятыми на дату истечения данного срока.
   2. Дольщик по настоящему договору имеет право:
      1. по письменному требованию получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства;
      2. уступка Дольщиком прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика. Уступка прав требований с одновременным переводом долга по настоящему договору допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка прав требований по настоящему договору допускается с момента регистрации настоящего договора до момента подписания акта о приеме-передаче Квартир.

О переходе прав по настоящему договору новый Дольщик обязан в письменной форме (с приложением оригинала договора уступки, прошедшего государственную регистрацию) уведомить Застройщика в 10-дневный срок.

В противном случае новый Дольщик несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.
   1. В случае нарушения сторонами условий настоящего договора они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством России и настоящим договором, при этом, в соответствии со ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, в случае не исполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору, сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
   2. Гарантийный срок для объекта долевого участия установлен в размере шестидесяти месяцев со дня передачи объекта долевого строительства Дольщику, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование устанавливается в размере тридцать шесть месяцев с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации (в том числе инструкции по эксплуатации многоквартирного дома) либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.
   3. Дольщику категорически запрещается проводить самостоятельно или с привлечением третьих лиц какие-либо работы по переустройству электротехнического и сантехнического оборудования, другие работы в квартире до получения ее по акту приема-передачи.

Проведение перепланировок или переустройства квартиры, включая переустройство электротехнического и сантехнического оборудования в квартире, после получения ее по акту приема-передачи возможно в порядке, предусмотренном Жилищным Кодексом РФ и при условии обязательного согласования с ПАО Сбербанк. В силу ст. 29 ЖК РФ несоблюдение установленного порядка согласования может повлечь продажу квартиры с публичных торгов.

* 1. Все возможные споры и разногласия, возникающие между сторонами в ходе исполнения, расторжения настоящего договора подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции.
  2. В случаях прекращения настоящего Договора Дольщик обязан возместить Застройщику убытки: расходы, Застройщика, возникшие в связи с заключением и прекращением настоящего Договора.
  3. В случае расторжения, прекращения, отказа от исполнения настоящего Договора любой из сторон Договора, денежные средства со счета эскроу возвращаются на текущий счет Дольщика.

1. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.
   1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных договором.
2. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
   1. Все изменения и дополнения к настоящему договору согласовываются сторонами в письменной форме и оформляются в виде приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.
   2. Настоящий договор оформляется на восьми страницах (в том числе трех приложения) в 2-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один для Застройщика, один для Дольщика.
   3. В случае изменения паспортных данных и места регистрации Дольщик обязуется в 3-х дневный срок уведомить об этом Застройщика. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым платежным реквизитам, совершенные до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, которой направлено сообщение по известному другой стороне адресу заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, считается получившей данное сообщение в десятидневный срок со дня отправки сообщения в независимости от фактического вручения почтового оправления (в том числе в случаях возврата отправления отправителю по причинам, связанным с неявкой адресата в почтовое отделение).
   4. Подпись Дольщика или лиц, действующих от имени Дольщика, в настоящем Договоре подтверждает согласие на получение информации от Застройщика, в том числе информации значимой для исполнения настоящего Договора, посредством направления смс-сообщений на его контактный номер мобильного оператора, сообщений на адрес электронной почты, указанные в настоящем договоре участия в долевом строительстве, а также на обработку Застройщиком, в том числе передачу в страховую организацию, в обслуживающую и ресурсоснабжающие организации его (Дольщика и его представителей) персональных данных, а именно фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес места жительства и регистрации по месту жительства; номер контактного телефона, адрес электронной почты, данные документа удостоверяющего личность, предоставленных в указанных ниже целях, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, блокирование, уничтожение персональных данных, для целей заключения и исполнения настоящего Договора, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативно-правовых актов. Обработка персональных данных осуществляется как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств.

Согласие на обработку персональных данных действует в период действия договора, включая срок действия гарантийных обязательств, и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика: 601914, Владимирская область, город Ковров, улица Куйбышева, дом 10, помещение 1.

* 1. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Дольщика на выполнение Застройщиком/Собственником земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно- технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи земельного участка/права аренды на земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению земельным участком. Дополнительного письменного согласия Дольщика на указанные действия не требуется.

1. **РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик:** **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Альянс Групп» (ООО «СЗ «Новосел»)**

Юр. адрес: 601914, Владимирская область, город Ковров, улица Куйбышева, дом 10, помещение 1

Почт. адрес: 601914, Владимирская область, город Ковров, улица Труда, д.4, стр 99, нежилое помещение 8 (офис №46)

# ОГРН: 1233300006070

# ИНН/КПП: 3300003671/ 330001001

Р/с 40702810410000101557

Банк получателя: отделение №8611 ПАО «Сбербанк» г. Владимир

К/с 30101810000000000602

БИК 041708602

Тел.: +7 919-010-00-83

e-mail: grishankov-owner@yandex.ru

**Дольщик: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Дата и место рождения: 12.10.1966 г., город Ковров Владимирской области

Адрес: Владимирская область, г. Ковров, ул. Комсомольская, д.33, кв.33.

Паспорт: 17 17 338324, выдан 28.28.2003 УВД города Коврова и Ковровского района Владимирской области, код подразделения: 332-010

Тел.: + \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

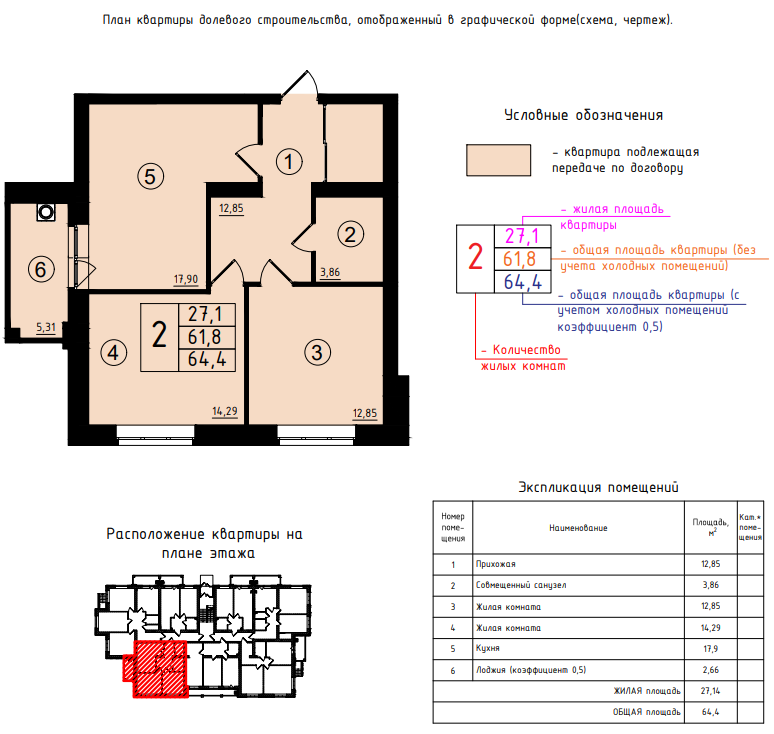
**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК**  **ООО « СЗ «Новосел»**  **Директор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/С.В. Гришанков/** | **ДОЛЬЩИК**  **Гр. РФ**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

*Приложение № 1*

*к Договору участия в долевом строительстве*

***№ 11*** *от «\_\_» января 2024 года*



**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК**  **ООО «СЗ «Новосел»**  **Директор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/С.В. Гришанков/** | **ДОЛЬЩИК**  **Гр. РФ**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** |

*Приложение № 2*

*к Договору участия в долевом строительстве****№ 11*** *от «\_\_» января 2024 года*

**Нормативы**

1. **Устройство перекрытий.**

Допустимые отклонения:

- при проверке поверхности покрытия перепад двух железобетонных соседних плит не должен превышать 15 мм;

- разница по высоте в пределах одной комнаты или подсобного помещения не более 40 мм.

1. **Устройство стен и полов.**

Допустимые отклонения:

- вертикальных поверхностей от вертикали на 1 м длины - 10 мм, на всю высоту помещения не более 20 мм; неровности поверхности плавного очертания (на 4 кв.м) не более б шт., глубиной (высотой) до 5 мм; оконных и дверных откосов стен и перегородок, пилястр, столбов и т.п. от вертикали и горизонтали не должны превышать 20 мм на весь элемент;

- поверхности от горизонтали не должны превышать 30 мм на комнату или подсобное помещение.

Не допускается:

отслоение штукатурки и стяжки.

Допускается:

- наличие микротрещин на штукатурке и стяжке, связанных с проектной усадкой здания (толщиной до 1 мм).

1. **Установка дверных и оконных блоков.**

Допустимые отклонения:

- от вертикали дверных и оконных коробок не более 10 мм на всю высоту;

- оформление дверных проемов (откосов) выполняются с технологическим уклоном до 10мм.

1. **Монтаж трубопроводов**.

Допустимые отклонения:

- вертикальные трубопроводы не должны отклоняться от вертикали более чем на 10 мм на 1 м длины.

- открытые участки прокладки полипропиленовых труб отопления и ГВС могут иметь провисание до 10 мм.

1. **Установка приборов отопления.**

Установка приборов отопления в районе оконных проемов производится в соответствии с проектом.

Совмещение вертикальных осей симметрии радиатора и оконного проема не обязательно.

Радиаторы (конвекторы) должны устанавливаться на расстоянии:

от пола (предварительной выравнивающей стяжки) до низа радиатора - не менее 70 мм.

1. **Стандартом отделки квартир** могут быть предусмотрены иные, более высокие нормативы качества, применяемые для квартир, передаваемых с отделкой классов «комфорт».

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК**  **ООО «СЗ «Новосел»**  **Директор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/С.В. Гришанков/** | **ДОЛЬЩИК**  **Гр. РФ**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** |

*Приложение № 3*

*к Договору участия в долевом строительстве*

***№ 11*** *от «\_\_» января 2024 года*

**Описание технического состояния**

**(«строительная» отделка)**

1. **Здание**:

- пятиэтажное кирпичное (трехслойная стена со среднем утеплением);

- высота этажа — 3 м.;

- кровля – двухскатная с организованным наружным водостоком;

- количество этажей - 5;

- общая площадь дома – 3322,65 кв.м.;

- вид - многоквартирный дом;

- назначение - здание жилое общего назначения двухсекционное;

- материал поэтажных перекрытий - сборные железобетонные многопустотные плиты (возможны монолитные участки);

- класс энергоэффективности -высокий, класс В+;

- сейсмостойкость - 5 и менее баллов.

1. **Описание технического состояния мест общего пользования:**

2.1. Внутренняя отделка помещений общего пользования жилого дома: в тамбурах, вестибюлях, помещениях уборочного инвентаря, лестничных клетках:

- стены - штукатурка, покраска;

- полы - керамогранитная плитка с затиркой соединительных швов, по периметру помещений плинтус из керамогранитной плитки.

- потолки - затирка соединительных швов, шпатлевка, покраска;

2.2. Внутренняя отделка технических помещений:

- электрощитовой, узлов ввода водопровода: стены - шпатлевка, покраска полы – бетонные, потолки – покраска;

- установка в лестничных клетках оконных блоков из ПВХ;

- установка наружных дверей входов в подъезд из металла;

- установка металлических дверей входов в места общего пользования;

- установка металлических лестничных ограждений из нержавеющей стали;

- установка осветительных приборов;

- установка домофона без подключения к абонентам;

- установка почтовых ящиков;

- мусоропровод не предусмотрен;

- лифты - не предусмотрены.

1. **Территория**: благоустройство с асфальтированием пешеходных дорожек, тротуаров, проезжих частей, озеленением, оформлением зон детских игровых и хозяйственных площадок, крытые автостоянки (навес), металлическое ограждение территории.
2. **Описание технического состояния квартир:**

* внутриквартирная штукатурка кирпичных стен и перегородок;
* полы - предварительная выравнивающая цементно-песчаная стяжка, с утеплением пола первого этажа;
* потолки - сборная железобетонная пустотная плита перекрытия (возможны монолитные участки) с затиркой соединительных швов, заделкой технологических отверстий;
* установка оконных блоков из ПВХ с подоконной доской и откосами из сэндвич панелей;
* установка входной двери квартиры;
* без установки межкомнатных дверей;
* ограждение балкона - силикатный кирпич ( остекленная лоджия );
* устройство внутриквартирной скрытой электрической разводки, с установкой приборов защиты и учета в МОП;
* устройство разетки для электроплиты (электроплиты не устанавливаются)
* устройство системы отопления и горячего водоснабжения квартиры с использованием индивидуального газового двухконтурного котла, алюминиевых радиаторов, полипропиленовых труб;
* горячее водоснабжение без внутренней разводки;
* без установки полотенцесушителей;
* устройство стояков холодного водоснабжения из полипропиленовых труб с установкой поквартирных счетчиков, без внутренней разводки, без сантехоборудования;
* устройство стояков канализации из полипропиленовых труб без внутренней разводки, без сантехоборудования, с установкой поэтажных заглушек;
* устройство стояков газоснабжения с установкой поквартирных счетчиков и газовых котлов, сигнализаторов по природному и угарному газу;
* установка автономных дымовых пожарных извещателей.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **ЗАСТРОЙЩИК**  **ООО «СЗ «Новосел»**  **Директор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/С.В. Гришанков/** | **ДОЛЬЩИК**  **Гр. РФ**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** |