

ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

город Екатеринбург

«__» _____ 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Да на Амундсена», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Погребинского Матвея Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации _____,
пол: _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт гражданина РФ серия _____ № _____, выдан _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона»,

заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 66:41:0403044:147, площадью 6 914 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Амундсена. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от «11» июля 2024г. (запись в ЕГРН о государственной регистрации права № 66:41:0403044:147-66/199/2024-3 от «12» июля 2024г.).

1.2. **МКД** – многоквартирный дом, в состав которого будет входить Объект (объект долевого строительства), и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Амундсена (почтовый адрес уточняется по окончании строительства). Наименование МКД (объекта капитального строительства) в соответствии с разрешением на строительство: «Двухсекционный многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№ 1 по ПЗУ)».

1.3. **Объект** – объект долевого строительства, жилое/нежилое помещение/машино-место, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД и входящее в состав указанного МКД, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. **Застройщик** – ООО «Специализированный застройщик «Да на Амундсена», которому принадлежит на праве собственности Земельный участок и привлекающие денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке МКД и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.5. **Разрешение на строительство** – документ, который подтверждает соответствие проектной документации на строительство МКД требованиям, установленным градостроительным регламентом, а также допустимость размещения МКД на Земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ. Разрешение на строительство дает Застройщику право осуществлять строительство МКД.

Строительство МКД осуществляется на основании Разрешения на строительство № 66-41-287-2024 от «19» сентября 2024г., выданного Администрацией города Екатеринбурга.

1.6. **Разрешение на ввод МКД в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства МКД в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, проектной

документацией, а также соответствие построенного МКД требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию Земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ.

1.7. Приведенная площадь Объекта – сумма площадей всех частей Объекта, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, а также при наличии лоджий, балконов и/или веранд, подсчитываемых с коэффициентами, утвержденными Приказом Минстроя России от 25.11.2016 г. № 854/пр. Определенная настоящим пунктом Приведенная площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета Цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта.

1.8. Фактическая приведенная площадь Объекта – сумма площадей всех частей Объекта, определенная по окончании строительства МКД, в соответствии с данными экспликации технического плана, изготовленного кадастровым инженером. Обмеры Фактической приведенной площади Объекта проводятся до выполнения отделочных работ на Объекте. При наличии лоджий, балконов и/или веранд, Фактическая приведенная площадь Объекта подсчитывается с коэффициентами, утвержденными Приказом Минстроя России от 25.11.2016 г. № 854/пр. Определенная настоящим пунктом Фактическая приведенная площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения Цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта и Приведенной площадью Объекта.

1.9. Уполномоченный банк или эскроу-агент - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

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

1.11. Цена Договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником за Объект долевого строительства. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) МКД, связанные с созданием МКД и отнесенные ФЗ о долевом участии к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником.

1.12. Счет эскроу – специальный счет, открываемый эскроу-агентом для расчетов по Договору, для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от Участника в целях их передачи Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных ФЗ о долевом участии и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Участником и эскроу-агентом. Права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат Участнику до даты возникновения оснований для передачи денежных средств Застройщику.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ и ФЗ о долевом участии.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3. Правовую основу Договора составляют:

2.3.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);

2.3.2. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

2.3.3. Право собственности Застройщика на Земельный участок (запись в ЕГРН о государственной регистрации права № 66:41:0403044:147-66/199/2024-3 от «12» июля 2024г.).

2.3.4. Разрешение на строительство № 66-41-287-2024 от «19» сентября 2024г., выданное Администрацией города Екатеринбурга.

2.3.5. Проектная декларация, размещенная в сети «Интернет» на официальном сайте компетентного органа по адресу: <https://наш.дом.рф>.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в ст. 2 настоящего Договора.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании п. 4 ст. 15.4 ФЗ о долевом участии в пользу Участника не устанавливается.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренные настоящим Договором сроки построить (создать) МКД и после получения Разрешения на ввод МКД в эксплуатацию передать Участнику следующий расположенный в МКД Объект:

Адрес Объекта (строительный)	
Тип помещения (жилой / нежилой / машино-место)	жилой
Номер помещения (проектный), условный	
Этаж	
Количество комнат	
Общая площадь Объекта (по проекту)	кв.м
Приведенная площадь Объекта	кв.м

Участник обязуется принять Объект и уплатить Цену Договора в порядке, установленном Договором.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства РФ у Участника в будущем возникнет право на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики МКД и Объекта, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

Описание и состав отделки и оборудования Объекта согласованы Сторонами в приложении № 1-а.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже МКД согласован Сторонами и указан в приложении № 2 к настоящему Договору.

3.3. Подписанием Договора Участник подтверждает, что он ознакомлен со всеми основными характеристиками МКД, с проектной декларацией и иными документами, связанными со строительством МКД, обладает полной информацией о Застройщике, о МКД и об иных обстоятельствах, имеющих для него значение при заключении Договора.

3.4. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию МКД. В случае изменения параметров МКД в результате внесения изменений в проектную документацию, не повлекших изменения основных характеристик Объекта, согласования изменения проектной документации Участником не требуется.

Стороны договорились, что изменение проектной документации и, соответственно, проектной декларации не является основанием для изменения или расторжения Договора.

3.5. Стороны согласовали, что площади Объекта и его частей, указанные в п. 3.1 Договора и приложениях к Договору, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательно площадь Объекта и его отдельных частей определяется согласно замерам, проведенным кадастровым инженером, привлекаемым Застройщиком. Замеры площади Объекта проводятся до выполнения отделочных работ на Объекте.

3.6. Стороны договорились, что расхождение в окончательной площади Объекта после замеров в пределах 1 (одного) квадратного метра как в большую, так и в меньшую сторону перерасчету не подлежит.

3.7. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____)
рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Приведенной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра Объекта, указанную в п. 4.2 Договора.

В указанную сумму включена стоимость строительства Объекта, стоимость строительства общего имущества, предназначенного для обслуживания и использования МКД, стоимость подготовки исходных данных и технической документации, строительства коммуникаций и других инженерных сооружений, стоимость подготовки площадки строительства, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, расходы на строительство инженерной и социальной инфраструктуры, расходы на выполнение технических условий, оплата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, прочие расходы Застройщика, связанные с возведением МКД. Застройщик вправе использовать денежные средства, полученные от Участника в целях предусмотренных ФЗ о долевом участии.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом положений пунктов 4.3 - 4.5 Договора.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра площади Объекта составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

4.3. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

4.3.1. Внесения изменений и дополнений в проектную документацию по МКД и/или по Объекту;

4.3.2. Изменения площади Объекта более чем на 1 (один) кв.м по результатам обмеров (технической инвентаризации), проведенных на момент окончания строительства МКД кадастровым инженером, и рассчитывается посредством умножения Фактической приведенной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра Объекта, указанной в п. 4.2 Договора;

4.3.3. Внесения изменений в технические характеристики Объекта по согласию Сторон;

4.3.4. Предоставления Участнику отсрочки или рассрочки на внесение платежей;

4.3.5. По обоюдному согласию Сторон;

4.3.6. При невозможности внесения платежей, указанных в п. 4.8 Цена Объекта увеличивается на 10 (десять) %. Стороны обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты наступления невозможности внесения платежей, указанных в 4.8.

Участник выражает свое согласие на подписание дополнительного соглашения об увеличении Цены Договора в размере 10 (десять) % и обязуется заключить соответствующее дополнительное соглашение:

4.4. Если по результатам замеров, осуществленных в соответствии с п. 4.3.2 Договора, Фактическая приведенная площадь Объекта превысит Приведенную площадь Объекта Участник обязан перечислить сумму, определяемую как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств в рублях в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления о завершении строительства МКД, направляемого в адрес Участника в соответствии с п. 5.7 Договора. Оплата осуществляется Участником по реквизитам, указанным в уведомлении.

4.5. Если по результатам замеров, осуществленных в соответствии с п. 4.3.2 Договора, Фактическая приведенная площадь Объекта будет меньше Приведенной площади Объекта, Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определяемую как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком на основании письменного заявления Участника путем перечисления денежных средств в рублях Участнику по указанным им в заявлении банковским реквизитам в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения заявления от Участника.

4.6. Денежные средства участников долевого строительства МКД привлекаются Застройщиком при условии размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 ФЗ о долевом участии.

4.7. В соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ в отношении Объекта в пользу Застройщика ипотека не возникает.

4.8. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в Уполномоченном банке для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ о долевом участии и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Участником и эскроу-агентом, с учетом следующего:

- эскроу-агентом является Уполномоченный банк;
- бенефициаром является Застройщик;
- депонентом является Участник;
- депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;
- срок условного депонирования до _____ г. включительно.

Уплата Цены Договора производится Участником после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

4.9. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по договору № _____ участия в долевом строительстве от «___» _____ г., НДС не облагается*».

4.10. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты 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 Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

В случае перечисления Участником денежных средств на расчетный счет Застройщика, последний возвращает указанные денежные средства на счет Участника с удержанием комиссии банка за произведенный возврат, в случае если банком такая комиссия установлена.

4.11. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником или расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 4 ст. 9 ФЗ о долевом участии.

5. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Завершение строительства МКД и ввод его в эксплуатацию в соответствии с разрешительными документами будут осуществлены во 2 квартале 2027г.

Вводом в эксплуатацию Стороны договорились считать дату выдачи Разрешения на ввод МКД эксплуатацию.

5.2. Передача Объекта Участнику производится в течение 6 (шести) месяцев после ввода МКД в эксплуатацию, но не позднее «31» декабря 2027г.

5.3. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта Участнику, но не ранее дня получения Застройщиком Разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

5.4. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «Передаточный акт»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям ФЗ о долевом участии.

5.5. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям ФЗ о долевом участии.

5.6. В Передаточном акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям ФЗ о долевом участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, общая площадь Объекта по результатам замеров, выполненных в соответствии с п. 4.3.2 Договора, а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный акт по усмотрению Сторон.

5.7. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта (п. 5.2. Договора) Застройщик в установленном ФЗ о долевом участии порядке обязан уведомить Участника о завершении строительства МКД и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта и о предусмотренных ФЗ о долевом участии последствиях бездействия Участника.

5.8. Участник обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.7 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта, принять Объект от Застройщика, подписать Передаточный акт и произвести доплату в счет Цены Договора в соответствии с условиями п. 4.4 настоящего Договора.

5.9. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня истечения срока приемки Объекта Участником, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта может быть составлен Застройщиком только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником уведомления, указанного в п. 5.7 Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо с таким уведомлением возвращено отправителю

по причине отказа Участника от его получения или в связи с неполучением письма Участником в отделении почтовой связи и его возвратом по истечении срока хранения.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.9 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию МКД соразмерно его доле в праве общей долевой собственности МКД, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для приемки Объекта Участником (п. 5.8 Договора), и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3 (трех) рабочих дней с даты предъявления соответствующего требования Застройщиком.

5.11. В случае если строительство (создание) МКД не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.12. Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены Уполномоченным банком со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику до полной оплаты Участником Цены Договора.

5.13. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта и бремя его содержания с даты подписанного Сторонами Передаточного акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям ФЗ о долевом участии несет Участник.

5.14. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить все обязательства по приемке Объекта.

5.15. Стороны признают, что незначительные дефекты Объекта долевого строительства, не связанные с несоответствием Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства и не делают Объект долевого строительства непригодным для использования по назначению, такие как мелкие сколы, царапины на стенах, полу и потолке, окнах и подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины на поверхностях штукатурного слоя железобетонных плит и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания и т.п., не являются недостатками Объекта долевого строительства, не являются препятствиями для использования Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

5.16. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта Участнику до момента выполнения Участником обязательств по уплате Цены Договора, в т.ч. обязательств, предусмотренных п. 4.4 и 5.12 Договора.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод МКД в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту – «Инструкция по эксплуатации Объекта»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи Объекта за исключениями, предусмотренными п. 6.4 и 6.5 Договора.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в МКД.

6.5. Гарантийный срок на отделку Объекта, указанную в приложении № 1-а к настоящему Договору, составляет 1 (один) год со дня передачи Объекта, при условии выполнения Участником всех необходимых требований к эксплуатации Объекта.

6.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), 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 возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.7. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником, в срок не позднее 45 (сорока пяти) календарных дней с момента составления акта о недостатках, если иной срок не будет письменно согласован Сторонами дополнительно. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

6.8. При обнаружении недостатков Объекта в течение гарантийного срока Участник обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением).

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через пять рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы. По результатам совместного осмотра Объекта составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида и объема недостатков. В течение пяти рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику письмо с указанием разумных сроков устранения недостатков.

6.9. При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов

экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Экспертиза должна быть проведена в рабочие дни и рабочие часы. Эксперт (экспертная организация) назначаются Сторонами совместно. В случае не достижения Сторонами соглашения о назначении эксперта (экспертной организации) экспертиза производится комиссионно совместно экспертами, назначенными каждой из Сторон. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра. Участник обязан предоставить доступ экспертам (экспертной организации) и Застройщику в Объект для проведения его осмотра и выполнения иных необходимых для проведения экспертизы действий. В случае непредставления Участником доступа экспертам (экспертной организации) и/или Застройщику в Объект или создания иных препятствий для проведения экспертизы Застройщик вправе не приступать к устранению недостатков до надлежащего проведения осмотра Объекта и завершения экспертизы.

6.10. Нарушение Участником указанных в пунктах 6.7 и 6.8 Договора правил извещения Застройщика и/или проведения осмотров лишает Участника права ссылаться на недостатки Объекта, зафиксированные с нарушениями указанных правил.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных ст. 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены Договора.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст. 5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод МКД в эксплуатацию принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. Участник с даты приемки Объекта несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества МКД и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования МКД, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления МКД, ремонта и содержания общего имущества МКД и коммунальных услуг в порядке, предусмотренном жилищным законодательством РФ.

7.1.5. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение одного месяца со дня подписания Передаточного акта.

7.1.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) Цены Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и приемки Объекта.

7.1.7. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) Цены Договора, исключительно с письменного согласия Застройщика и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством РФ, при этом Участник оплачивает услуги Застройщика по переоформлению в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п. 5 ст. 9 ФЗ о долевом участии. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае

обязуется уплатить штраф в размере 20 (двадцать) % от Цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100 (сто) % от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

7.1.8. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с порядком, предусмотренным п. 7.1.7 настоящего Договора.

7.1.9. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте, переустройство и перепланировки Объекта до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика. Участник возмещает Застройщику все расходы и убытки, вызванные неисполнением Участником данного обязательства и связанные с ним.

7.1.10. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком 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 МКД, Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, 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 Уполномоченному банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Уполномоченным банком Застройщику на строительство МКД по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

7.1.11. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на внесение Застройщиком изменений в проект строительства (проектную и рабочую документацию), в соответствии с которым Застройщиком осуществляется строительство МКД, в том числе, но не ограничиваясь, в части этажности и общей площади МКД, в иных случаях, а также осуществление всех необходимых действий и мероприятий, связанных с внесением таких изменений в проект строительства.

7.1.12. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

7.1.13. Участник после ввода МКД в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера, замена окон, производство остекления, не предусмотренного для данного МКД, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство МКД и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.3. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на МКД.

7.2.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством РФ по государственной регистрации настоящего Договора.

7.3.1. Стороны договорились, что Застройщик вправе осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, блокирование, уничтожение, передачу в организации в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника посредством включения их в списки и внесения в электронные базы данных участников долевого строительства. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика.

7.4. Подписанием Договора Участник выражают свое письменное согласие на:

- на внесение изменений в проектную документацию в отношении состава общего имущества МКД и внесение соответствующих изменений в проектную декларацию, а также сведений в государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности;

- на внесение изменений в проектную документацию, разрешительную документацию, которые не влекут за собой изменения проектных решений непосредственно касаясь Объекта;

- на внесение изменений в инженерные решения и системы обеспечения эксплуатации МКД, а также изменений в планировочные решения, связанные с этим;

- на осуществление всех необходимых мероприятий и процедур, связанных с изменением и утверждением в установленном законодательством порядке проектной документации, разрешительной документации в отношении МКД;

- передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком за счет средств Участника, в государственную, муниципальную собственность и/или в частную собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе вместе с земельными участками, на которых они расположены, за исключением земельного участка, на котором расположен МКД, в государственную, муниципальную либо частную собственность организаций, наделенных в соответствии с действующим законодательством РФ правом иметь в собственности и эксплуатировать соответствующие объекты.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, эпидемии / пандемии, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия и ограничительные меры государственных и муниципальных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие и продолжительность действия обстоятельств непреодолимой силы.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

10.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным п. 7 ст. 15.5 ФЗ о долевом участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику.

10.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от Цены Договора (п. 4.1 Договора).

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты Цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной Цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 7.1.5 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

10.8. В случае просрочки Застройщиком срока передачи Объекта Участнику, согласованного в пункте 5.3 Договора, Застройщик уплачивает Участнику неустойку в порядке и в размере, установленном пунктом 2 статьи 6 ФЗ о долевом участии, а именно 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 долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

10.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную ФЗ о долевом участии.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях договоров между Сторонами и с третьими лицами, участвующими в строительстве МКД, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Участник согласен на возможное образование новых земельных участков из Земельного участка, указанного в настоящем Договоре.

Участник согласен на межевание существующего и вновь образованных земельных участков, постановку земельных участков на кадастровый учет и регистрацию прав на вновь образованные земельные участки Застройщиком, в соответствии с действующим законодательством РФ.

Участник уведомлен, что на Земельном участке Застройщиком будет также осуществляться строительство иных многоквартирных домов и других объектов недвижимости в соответствии проектной документацией и действующим законодательством РФ.

Подписанием настоящего Договора Участник считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на Земельном участке, указанном в настоящем Договоре, жилых домов относящихся к другим этапам строительства и иных объектов недвижимости, а также уведомлен и в соответствии с п. 4 ст. 11. 2 Земельного кодекса РФ дает согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения жилых домов относящихся к другим очередям строительства и других объектов.

Участник дает свое согласие Застройщику на межевание Земельного участка, изменение границ, путем его раздела, объединения с другими земельными участками, на обременение его сервитутном, залогом (ипотекой), регистрацию прав на объекты, расположенные на Земельном участке, постановку на кадастровый учет Земельного участка, формирование Земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, необходимого для эксплуатации жилого дома и перехода в общую долевую собственность собственников помещений в жилом доме, формирование частей Земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

Участник одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласие на будущие сделки по обременению, разделу, объединению, перераспределению и (или) выделу земельных участков из Земельного участка / земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частей, прав на него, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частями, правами на него, в том числе на передачу в залог в качестве обеспечения обязательств по кредитному договору.

В случае если Застройщиком будет принято решение о строительстве на Земельном участке, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств Застройщика перед участниками долевого строительства иных многоквартирных домов в соответствии с полученным Разрешением на строительство, Участник путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на передачу Земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства в залог Уполномоченному банку, предоставившему целевой кредит.

В случае привлечения Участником заемных/кредитных денежных средств для оплаты цены договора, Участник обязан получить и предоставить Застройщику письменное согласие Кредитора на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства в залог Уполномоченному банку.

Участник также выражает свое согласие на возможные последующие изменения вида разрешенного использования земельных участков, на которых осуществляется строительство, в соответствии с градостроительным регламентом, установленным Правилами застройки и землепользования Муниципального образования г. Екатеринбург, а также на регистрацию соответствующих изменений в Едином государственном реестре недвижимости.

11.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.4. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

11.5. Любые уведомления и требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично Стороне или ее уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением о вручении, направленным по адресам, указанным в ст. 12 Договора.

11.6. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.7. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

11.8. Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Участника и Органа регистрации прав.

11.9. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами путем заключения соответствующих дополнительных соглашений с письменного согласования Банка.

11.10. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики многоквартирного дома и Объекта долевого строительства;
- Приложение № 1-а – Описание и состав отделки и оборудования Объекта долевого строительства;
- Приложение № 2 – План Объекта долевого строительства.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Да на Амундсена»

Адрес: 620027, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Свердлова, стр. 38, помещ. 18

ОГРН 1246600013747

ИНН/КПП 6678135951/667801001

р/с 40702810716540003146 открыт в ПАО Сбербанк

к/с 30101810500000000674

БИК 046577674

Директор _____ Погребинский М.К.

М.П.

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Основные характеристики многоквартирного дома (МКД):	
Вид	Здание
Назначение	Многоквартирный дом
Количество этажей	34/27
Общая площадь (кв.м.)	54407,73
Материал наружных стен	Монолитные ж/бетонные, газобетонные блоки плотностью 600 кг/м3, кирпич с эффективным негорючим утеплителем, в соответствии с проектом
Материал поэтажных перекрытий	Монолитное железобетон
Материал внутренних стен	Силикатный блок
Кровля	Утепленная с покрытием из битумно-полимерных материалов и внутренним организованным водостоком, не эксплуатируемая
Класс энергоэффективности	В (высокий)
Класс сейсмостойкости	6 баллов по шкале MSK 64
Основные характеристики Объекта долевого строительства (Объекта):	
Назначение	Жилое
Корпус (секция) МКД	Секция №
Номер этажа МКД	
Проектный, условный номер помещения	
Общая площадь Объекта по проекту (кв.м.)	
Количество комнат	
Площади комнат по проекту (кв.м.)	
Площади вспомогательных помещений по проекту (кв.м.)	
Площадь лоджии (кв.м.)	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Да на Амундсена»

Участник:

_____/_____/_____

_____/_____/_____

М.П.

Приложение № 1-а
к Договору участия в долевом строительстве № ____

от __.__._____ г.

Секция __, этаж __, квартира № ____

№	Виды работ	Содержание работ	Примечания
1.1	Сантехнические работы	1 унитаз, 1 раковина в 1 из с/у квартиры	
1.2	Внутренние инженерные системы ГВС	Горизонтальная разводка под стяжками пола. В санузлах - разводка открытым способом по стене.	Установка поквартирных приборов учета ГВС в поэтажной нише в межквартирном коридоре. Помещение постирочной (при наличии) – без разводки.
1.3	Внутренние инженерные системы ХВС	Горизонтальная разводка под стяжками пола. В санузлах - разводка открытым способом по стене.	Установка поквартирных приборов учета ХВС в поэтажной нише в межквартирном коридоре. Помещение постирочной (при наличии) – без разводки.
1.4	Канализование	Согласно проекту	Помещение постирочной (при наличии) – без разводки
2.	Электротехнические работы	В защитных трубах в стяжках пола, в монолитных плитах, под слоем штукатурки	Учет расхода электроэнергии предусмотрен в этажных щитках, счетчик многотарифный.
3	Отопление	Горизонтальная разводка в стяжках пола. Приборы отопления – стальные панельные радиаторы с подключением из стены, в помещениях с витражным остеклением – с подключением из пола	Установка поквартирных приборов учета тепла в поэтажной нише в межквартирном коридоре
4.	Вентиляция	Согласно проекта, механическая/естественная вытяжная вентиляция с естественным притоком	
6.	Слаботочные системы, связь	Оптоволоконный кабель - до квартирной слаботочной ниши	
7.	Домофон	Установка абонентских аудио устройств в квартирах	

Ведомость отделки помещений:

№ п/п	Раздел	Описание	Примечание
1.1	Стены жилых помещений	Штукатурка; шпатлевка; обои под покраску, окрашенные на 1 раз водоэмульсионной краской	Отклонение от вертикали – не более 3 мм на 1м поверхности, но не более 10 мм на всю высоту стены. Допускается наличие следов от абразива, применяемого при шлифовке поверхности, но не глубже 0,3 мм. Допускаются тени от бокового света.
1.2	Стены санузлов	Штукатурка; шпатлевка; окраска на 2 раза водоэмульсионной влагостойкой краской	
2.1	Полы жилых помещений	Цементно-песчаная стяжка, ламинат 32 класса	Просвет между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью стяжки не более 4 мм
2.2	Полы санузлов	Цементно-песчаная стяжка, гидроизоляция обмазочная конструкций, керамогранитная плитка;	
3.1	Потолки жилых помещений	Штукатурка, шпатлевка, окраска	Отклонение от горизонтали не более 20 мм на всю плоскость при этом максимально допустимое отклонение в сторону уменьшения высоты не должно превышать 20 мм; максимально допустимое отклонение в сторону увеличения высоты - без ограничений
3.2	Потолки санузлов	Штукатурка, шпатлевка, окраска	
4.1	Окна	Оконные блоки из поливинилхлоридных профилей (ПВХ) с заполнением двухкамерным стеклопакетом. Открывание по проекту	Приемка стеклопакетов на наличие и количество пороков согласно ГОСТ 111-2014. На стеклопакет площадью до 5 квадратных метров допускаются пороки: Локальный порок: до 0.5 мм – кол-во не нормируется. Свыше 0.5 до 1.0 мм – не более 2 шт. Свыше 1 мм. – не допускается Линейный порок: До 10 мм включительно – включают в общее

			<p>количество локальных пороков, но не более 2. Классификация пороков согласно ГОСТ 32361-2013. Контроль пороков согласно ГОСТ 32577-2013 п.19. Контроль проводят при рассеянном дневном освещении или подобном ему искусственном (без прямого освещения). Наблюдатель должен находиться на расстоянии 0,6-1,0 м от осматриваемой поверхности изделия. Размер порока определяют по наибольшему четко выраженному видимому очертанию без учета оптических искажений.</p>
4.2	Витражи	Алюминиевая стоечно-ригельная витражная система с заполнением двухкамерным стеклопакетом в светопрозрачной части	При наличии, в соответствии с проектом
5	Двери	Входные – металлические; Межкомнатные двери – не устанавливаются; двери санузлов - с глухими полотнами	
6	Откосы: - Входная дверь	Согласно проекта	Максимальные отклонения: - от вертикали и горизонтали не более 4 мм на 1 м, но не более 10 мм на всю высоту откоса; - по ширине откоса не более 5 мм.
	- Оконные	Согласно проекта	
7	Зашивки инженерных коммуникаций	Согласно проекта	При наличии, в соответствии с проектом
8	Лоджии (при наличии)	Согласно проекта	
9	Терраса (при наличии)	Согласно проекта	

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке и оборудованию Объекта, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки

Объекта аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв.м площади Объекта. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

На изделия, входящие в комплектацию Объекта: двери, включая дверные ручки, глазки, замки, окна, витражи, остекление лоджий, сантехнику, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, гарантийный срок устанавливается равный гарантийному сроку изготовителя, но не более 1 (одного) года с даты передачи Объекта Участнику.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик
«Да на Амундсена»

_____/_____/

Участник:

_____/_____/

М.П.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(секция МКД __, этаж __, квартира №__)



ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик
«Да на Амундсена»

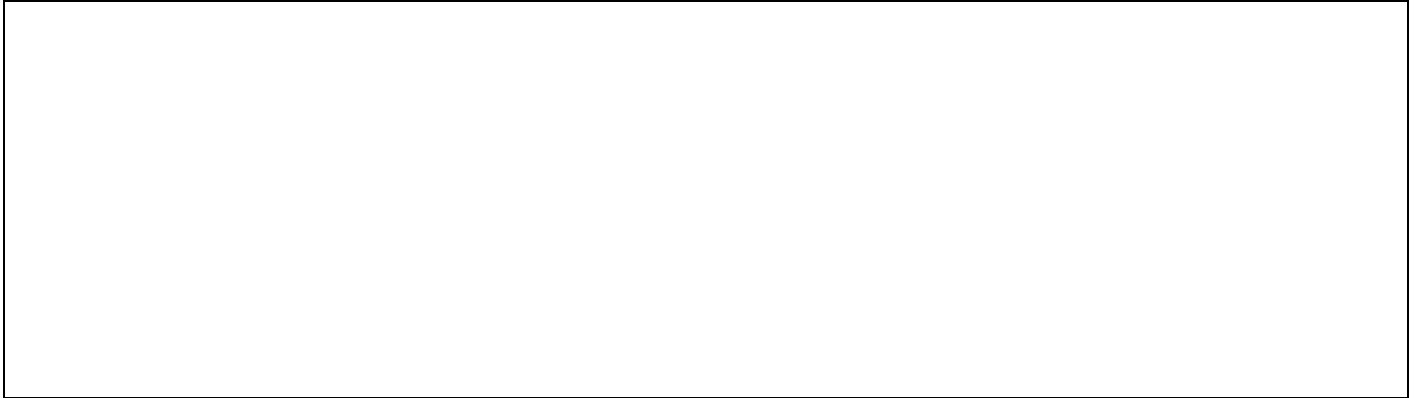
Участник:

_____/_____/

_____/_____/

М.П.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА __ ЭТАЖЕ секции __ МКД



ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик
«Да на Амундсена»

Участник:

_____/_____/

_____/_____/

М.П.