

Договор № _____
долевого участия в строительстве

Московская область
Солнечногорский район
р.п. Ржавки

«___» _____ 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Новодом», ИНН/КПП 5044107014/504401001, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 18.11.2016 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1165044053063, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации юридического лица, выданным Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Солнечногорску Московской области 18 ноября 2016 года, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, 141552, Московская область, Солнечногорский район, Ржавки р.п., д. 48, офис 108, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Бабич Людмилы Павловны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, пол _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серия _____ № _____, выдан: дата, кем, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, СНИЛС ____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДОГОВОРА

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Застройщик – общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Новодом»**, привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на земельном участке Жилого дома, на основании полученного Разрешения на строительство, с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у участников долевого строительства возникает право собственности на Объект долевого строительства и доли в праве собственности на Общее имущество в строящемся (создаваемом) Жилом доме, и имеющее на момент подписания настоящего Договора следующие документы и обязательства:

1.1.1. Соглашение о реализации инвестиционного проекта от 13 октября 2015г., заключенного между Застройщиком и Администрацией Солнечногорского муниципального района Московской области и внесенного в Реестр Соглашений Министерством строительного комплекса Московской области за №21с/09-15 от 20 октября 2015г. (далее - Соглашение), в редакции дополнительных соглашений:

- Дополнительное соглашение №1 от 03.07.2017г. к Соглашению, зарегистрированному в Реестре Соглашений Министерством строительного комплекса Московской области за №21с-1/09-18 от 12 февраля 2018г.;
- Дополнительное соглашение №2 от 07.07.2017г. к Соглашению, зарегистрированному в Реестре Соглашений Министерством строительного комплекса Московской области за №21с-2/09-18 от 12 февраля 2018г.

1.1.2. Разрешение на строительство от 23 октября 2018г. №RU50-9-11973-2018, выданное Министерством строительного комплекса Московской области;

1.1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и Объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте: <https://наш.дом.рф>, Оригинал Проектной декларации находится в офисе Застройщика. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с Проектной декларацией, документами на строительство и учредительными документами Застройщика;

1.1.4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 23 ноября 2018г., о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок предоставленный для строительства (создания) Жилого дома. Земельный участок с кадастровым номером **50:09:0060510:2966**, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», площадью **8002 +/- 31 кв.м.**, расположенный по адресу: **Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки** (далее – Земельный участок). Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка №О1/66-18 от 12.11.2018г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50:09:0060510:2966-50/009/2018-11 от «22» ноября 2018г.

Земельный участок обременен ипотекой следующим договором: Договор ипотеки №ДИ-КЛ-1869-КС/00-1869-18 от 03.12.2018г., залогодержатель – ПАО Совкомбанк, ипотека зарегистрирована «17» декабря 2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером регистрации 50:09:0060510:2966-50/009/2018-12.

1.1.5. Заключение Главного управления государственного строительного надзора Московской области от «__» _____ 2019г. № ____ о соответствии Застройщика и Проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1. и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона № 214-ФЗ.

1.2. **Объект – Жилой дом переменной этажности 9-12-14 этажей со встроенными нежилыми помещениями» по адресу: Московская область, Солнечногорский район, р.п. Ржавки.** Указанный адрес Объекта является строительным адресом. По окончании строительства Объекту будет присвоен почтовый адрес.

1.2.1. Объект имеет следующие основные проектные характеристики:

- Этажность – 9-12-14-14-14 (+1 этаж подвал);
- Количество секций – 5;
- Общая площадь – 24 454,6 кв.м.;
- Материал наружных стен и каркас Объекта – монолитный железобетонный каркас и стенами из мелкоштучных каменных материалов (газобетонные блоки);
- Материал перекрытий – монолитные железобетонные;
- Класс энергоэффективности – В;
- Класс сейсмостойкости – менее 6.

Термины Объект и Жилой дом в тексте настоящего Договора являются равнозначными.

1.3. **Объект долевого строительства** – Квартира, представляющая собой структурно-обособленное жилое помещение в Жилом доме, создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Проектные параметры Объекта долевого строительства указаны в п. 2.2. настоящего Договора. На момент заключения Договора параметры и размеры Объекта долевого строительства, указанные в Договоре, являются условными и подлежат уточнению по результатам окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с технической (проектной, рабочей, исполнительной) документацией на строительство Объекта. Окончательные параметры Объекта долевого строительства устанавливаются в кадастровом паспорте помещения и уточняются Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства с учетом обмера Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Стороны допускают, что площадь отдельных частей Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительного-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, а также существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

План Объекта долевого строительства, его расположение на этаже Жилого дома, а также его описание в соответствии с утвержденной на момент заключения настоящего Договора проектной документацией приведены в Приложении №1 к настоящему Договору. В случае наличия на плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов, используются исключительно для визуализации Квартиры.

Отделка и оборудование Объекта долевого строительства, отражены в Приложении №2 к настоящему Договору.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику с учетом условий настоящего Договора и требований Закона № 214-ФЗ, в том числе с учетом Приложений №1-2 к Договору.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Термины Объект долевого строительства и Квартира в тексте настоящего Договора являются равнозначными.

1.4. **Участник долевого строительства** — физическое или юридическое лица, которые в соответствии с условиями Договора направляют денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у них права собственности на Объект долевого строительства.

1.5. **Цена Договора** – денежная сумма, подлежащая оплате Участником долевого строительства Застройщику по Договору для строительства (создания) Объекта долевого строительства, которая на момент подписания настоящего Договора, определяется как произведение **Общей проектной площади Объекта долевого строительства** на стоимость одного квадратного метра площади **Объекта долевого строительства**, указанную в п. 2.2. настоящего Договора. **Цена Договора** подлежит в дальнейшем изменению в случае оговоренном в п. 3.7. и п. 3.8. настоящего Договора.

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

1.7. **Общее имущество** – помещения в Жилом доме, не являющиеся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Жилом доме оборудование.

1.8. **Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией как сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площади помещений вспомогательного назначения, а также площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом, установленным соответствующим федеральным органом исполнительной власти.

1.9. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Объекта на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровый учет и/или техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, указанная в кадастровом паспорте, с учетом площади помещений вспомогательного назначения, увеличенная на площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом, установленным соответствующим федеральным органом исполнительной власти.

1.10. **Инструкция** – инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1.11. **Банк** - банк (эскроу-агент), осуществляющий открытие счета эскроу, учет и блокирование денежных средств, полученных от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства в счет уплаты Цены Договора, передачу денежных средств Застройщику в соответствии с Договором счета эскроу.

Сведения о Банке:

Наименование: Публичное акционерное общество «Совкомбанк»;

Фирменное наименование: ПАО «Совкомбанк»;
 Место нахождения: Россия, 156000, Костромская область, г. Кострома, проспект
 Текстильщиков, д. 46;
 Адрес: _____;
 Адрес электронной почты: _____;
 Номер телефона: _____.

1.12. **Договор счета эскроу** - договор счета эскроу, заключенный между Банком, Участником долевого строительства и Застройщиком для учета и блокирования денежных средств Участника долевого строительства, в целях передачи их Застройщику.

1.13. **Счет эскроу** - счет Участника долевого строительства для расчетов по настоящему Договору, открываемый в порядке, предусмотренном условиями Банка и в соответствии с Законом №214-ФЗ.

1.14. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации; Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями); Федеральным законом от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; действующим законодательством Российской Федерации.

1.15. До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, в том числе сведения о способе обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) на Земельном участке Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств, а Участник обязуется на условиях Договора оплатить Застройщику Цену Договора и принять от Застройщика Объект долевого строительства по Акту приема - передачи Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные Договором.

2.2. Объект долевого строительства (Квартира) имеет следующие проектные параметры:

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер секции (подъезда)	Общая проектная площадь, кв.м.	Количество комнат	Проектная площадь комнат, кв.м.		Проектная площадь помещений вспомогательного назначения, кв.м.	
						Условный номер комнаты	Площадь, кв.м.	Наименование помещения	Площадь, кв.м.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
--	Квартира	--	--	--	--	1	--	Кухня	--
						2	--	Прихожая	--
								Ванная	--
								Санузел	--

2.3. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные параметры Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации могут не совпадать с проектными параметрами, указанными в п. 2.2. и Приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят

2.5. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является заключение о соответствии построенного Жилого дома проектной документации, утвержденное в установленном законе порядке и/или разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии указанного заключения и/или разрешения Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии к Застройщику по качеству Объекта долевого строительства, и уклоняться от исполнения своих обязательств.

2.6. Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию Объекта – **4 квартал 2021 года** (включительно).

Ориентировочный срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи при условии оплаты Участником долевого строительства всей Цены по Договору – по «30» июня 2022 года.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. Срок ввода в эксплуатацию Объекта, и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанный в настоящем пункте Договора, могут быть изменены, в том числе и следующих случаях: изменение законодательства о градостроительной деятельности; изменение Закона №214-ФЗ; введение новых обязательных требований законодательства к технологиям или материалам, применяемым в жилищном строительстве; нарушение органами власти установленных сроков рассмотрения и выдачи Застройщику документов, необходимых для завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию; изменение процедур получения документации, необходимой для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, в случае принятия соответствующих нормативных актов органами государственной власти Российской Федерации и/или Московской области. В указанных случаях, не позднее срока, установленного действующим законодательством, соответствующая информация направляется Участнику долевого строительства, после чего в Договор вносятся изменения, которые оформляются дополнительным соглашением к Договору.

Застройщик вправе корректировать (изменять) в одностороннем порядке срок ввода в эксплуатацию Объекта путем внесения без согласования с Участником долевого строительства соответствующих изменений в опубликованную проектную декларацию в зависимости от фактической производственной ситуации с сохранением своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

2.7. Настоящий Договор в соответствии с действующим законодательством подлежит государственной регистрации в уполномоченном органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется Сторонами в следующем порядке:

- 2.7.1. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство в течение 3 (Трех) дней с даты подписания настоящего Договора предоставить нотариально удостоверенную доверенность на уполномоченных сотрудников Застройщика с полномочиями на осуществление действий, необходимых для государственной регистрации Договора, согласие супруга(и) или нотариальные копии брачного договора и свидетельства о браке или заявление об отсутствии факта регистрации брака, нотариально заверенное (при необходимости), а также документ, подтверждающий оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора;
- 2.7.2. Застройщик принимает на себя обязательство в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства документов, указанных в п. 2.7.1. настоящего Договора, осуществить подачу от своего имени и от имени Участника долевого строительства полного комплекта документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора. Подача полного комплекта документов, необходимых для государственной регистрации Договора, осуществляется Застройщиком при условии исполнения Участником долевого строительства обязательства по открытию Счета эскроу в порядке, предусмотренном в разделе 3 настоящего Договора. Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по подаче полного комплекта документов, необходимых для государственной регистрации Договора, до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по открытию Счета эскроу.
- 2.7.3. В случае подписания дополнительных соглашений к Договору, Стороны обязаны выполнить все зависящие от них действия, необходимые для государственной регистрации таких дополнительных соглашений в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты их подписания (см. пункты 2.7.1.-2.7.2. Договора и т.п.).

2.8. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.9. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на Объект долевого строительства оформляется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет либо на основании отдельного договора на оказание услуг с Застройщиком.

2.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

2.11. Нежилые помещения свободного назначения, предусмотренные проектной документацией, не являются предметом финансирования по настоящему Договору и в состав Общего имущества Жилого дома, долю в праве общей собственности, на которое приобретает Участник долевого строительства, не включаются.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается. Стоимость 1 (Одного) квадратного метра составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Стороны согласовали, что в соответствии с п.п. 1-2 ст. 5 Закона № 214-ФЗ Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит за исключением случаев, предусмотренных в пунктах 3.8. - 3.9. настоящего Договора.

3.2. В случае неиспользования Застройщиком полностью денежных средств, составляющих Цену Договора (п. 3.1. настоящего Договора), на исполнение обязательств по настоящему Договору, неиспользованная часть считается собственностью Застройщика, остается в его распоряжении, возврату Участнику долевого строительства не подлежит, квалифицируется как плата за услуги Застройщика и не облагается НДС согласно пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ.

3.3. Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику денежную сумму, составляющую Цену Договора, указанную в п. 3.1. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней, исчисляемых от даты государственной регистрации настоящего Договора путем внесения денежных средств на Счет эскроу, открытый в Банке.

3.4. Открытие Счета эскроу осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

- 3.4.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора Стороны составляют и подписывают индивидуальные условия Договора счета эскроу по форме, утвержденной Банком.
- 3.4.2. В течение 1 (Одного) рабочего дня с момента подписания настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется передать подписанные Сторонами индивидуальные условия Договора счета эскроу вместе с копией настоящего Договора в Банк.
- 3.4.3. Условия Договора счета эскроу определяются индивидуальными условиями Договора счета эскроу, подписанными Сторонами, общими условиями Договора счета эскроу, утвержденными Банком, а также Законом № 214-ФЗ, Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами, действующими на территории Российской Федерации. При этом Стороны определили срок условного депонирования денежных средств на Счете эскроу – «__» _____ года.
- 3.4.4. Факт заключения Договора счета эскроу и открытия Счета эскроу подтверждается соответствующим уведомлением Банка.
- 3.4.5. В течение 2 (Двух) рабочих дней с момента передачи индивидуальных условий Договора счета эскроу вместе с копией настоящего Договора в Банк Участник долевого строительства обязуется получить уведомление Банка о заключении Договора счета эскроу и об открытии Счета эскроу и передать его Застройщику.
- 3.4.6. Обязательство Участника долевого строительства по открытию Счета эскроу считается исполненным с момента получения Застройщиком уведомления Банка о заключении Договора счета эскроу и об открытии Счета эскроу.

3.5. Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу согласно выписке Банка, обслуживающего Счет эскроу. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об

исполнении своего обязательства по оплате в письменном виде в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента зачисления денежных средств на Счет эскроу.

3.6. Условия совершения операция по Счету эскроу, в том числе условия передачи депонируемой суммы Застройщику, условия возврата депонируемой суммы Участнику долевого строительства, условия прекращения действия Договора счета эскроу и закрытия Счета эскроу определяются общими условиями Договора счета эскроу, утвержденными Банком, а также Законом №214-ФЗ, Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами, действующими на территории Российской Федерации

3.7. В Цену Договора не включены следующие расходы, которые Участник долевого строительства обязан оплатить и/или возместить Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика, но в любом случае не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней, исчисляемых от даты направления в адрес Участника долевого строительства такого письменного требования Застройщика:

- 3.7.1. Расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 3.7.2. Расходы, связанные с государственным кадастровым учетом Объекта долевого строительства, в том числе расходы по изготовлению (выдаче) документов государственного кадастрового учета, расходы по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы по оформлению кадастрового паспорта на Объект долевого строительства, расходы на оформление любых документов, которые необходимы для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 3.7.3. Расходы на коммунальные услуги за Объект долевого строительства (расходы по оплате за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение Объекта долевого строительства и т.д.), а также расходы на техническое содержание и ремонт Объекта долевого строительства, расходы, связанные с управлением Жилого дома, содержанием, текущим ремонтом и обеспечением сохранности общего имущества в Жилом доме, расходы по вывозу крупногабаритного мусора, расходы на уборку и благоустройство Объекта и придомовой территории, иные расходы, которые обязан нести собственник Объекта долевого строительства. Участник обязуется нести вышеуказанные расходы с момента приемки Объекта долевого строительства от Застройщика - подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо подписания Застройщиком в случаях, предусмотренных Договором Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.
- 3.7.4. Расходы, необходимые для исполнения настоящего Договора, если обязанность их нести в соответствии с законодательством РФ для любой из Сторон возникнет после заключения Сторонами Договора.
- 3.7.5. Убытки, причиненные Застройщику в связи с уклонением или необоснованным отказом Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, в том числе расходы на проведение строительной экспертизы.
- 3.7.6. Расходы на оказание нотариальных услуг за хранение денежных средств Участника долевого строительства в депозите нотариуса, при возникновении у Застройщика такого обязательства в соответствии с Законом № 214-ФЗ.
- 3.7.7. Расходы на услуги Банка, а также иные связанные с электронной регистрацией Договора расходы в случае электронной регистрации Договора и/или дополнительных соглашений к нему.

3.8. В случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую проектную площадь Объекта долевого строительства, предусмотренную настоящим Договором, то Цена Договора подлежит увеличению.

Стороны производят перерасчет (увеличение) Цены Договора исходя из цены 1 (Одного) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. Договора, умножаемой на разницу между Фактической площадью Объекта долевого строительства и Общей проектной площадью Объекта долевого строительства.

Оплата Участником долевого строительства возникшей разницы между прежней Ценой Договора и новой Ценой Договора осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней, исчисляемых от даты получения от Застройщика соответствующего письменного

уведомления, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон к настоящему Договору.

Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору об увеличении Цены Договора и о выплате Участником долевого строительства Застройщику дополнительных денежных средств в счет Цены Договора, а также передать в подписанном виде Застройщику все экземпляры такого соглашения для осуществления его государственной регистрации в установленном законом порядке и нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации указанного соглашения от имени Участника долевого строительства.

3.9. В случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства, предусмотренной Договором, то Цена Договора подлежит уменьшению.

Стороны производят перерасчет (уменьшение) Цены Договора исходя из цены 1 (Одного) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. Договора, умножаемой на разницу между Фактической площадью Объекта долевого строительства и Общей проектной площадью Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика подписать соответствующее дополнительное соглашение к Договору об уменьшении Цены Договора и о возврате Застройщиком Участнику долевого строительства соответствующей части от оплаченных по Договору денежных средств в связи с уменьшением Цены Договора, а также передать в подписанном виде Застройщику все экземпляры такого дополнительного соглашения к Договору для осуществления его государственной регистрации в установленном законом порядке, а также нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации указанного соглашения от имени Участника долевого строительства.

Возврат Участнику соответствующей части от оплаченных по Договору денежных средств в связи с уменьшением Цены Договора осуществляется в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней, исчисляемых от даты государственной регистрации соответствующего Дополнительного соглашения к Договору, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства по реквизитам, указанным в Договоре или в дополнительном соглашении к Договору об уменьшении Цены Договора.

3.10. Условия пунктов 3.8. - 3.9. Договора не применяются, если по требованию Участника долевого строительства Договор в связи с недопустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства (изменение площади Объекта долевого строительства более чем на 5% (Пять процентов)) расторгнут и денежные средства по Договору подлежат возврату от Застройщика Участнику долевого строительства без передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

3.11. Передача денежных средств Участником долевого строительства Застройщику по Договору носит инвестиционный характер и является целевым финансированием.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору и обеспечить возведение Жилого дома в установленные настоящим Договором сроки. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для возведения (создания) Жилого дома в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.3. Получить в установленном порядке Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

4.1.4. После завершения строительства Жилого дома обеспечить постановку Жилого дома и Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учет объектов недвижимости.

4.1.5. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней.

4.1.6. Передать по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок,

Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложение о внесении изменений в условия настоящего Договора.

4.1.7. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок поместить информацию в сети Интернет на сайте www.novodrom.ru. В данном случае, направление письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

4.1.8. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

4.1.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию Объекта долевого строительства.

4.2.2. Направить Участнику долевого строительства письменное обращение о подписании документа о сверке взаиморасчетов.

4.2.3. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора при наличии оснований и в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренными Законом № 214-ФЗ, Договор считается расторгнутым со дня получения Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почтовому адресу Участника долевого строительства по почте, заказным письмом с описью вложения (см. абз. 4 п. 5.1. Договора).

4.2.4. Привлекать для строительства Объекта третьих лиц.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, осуществить платежи по настоящему Договору.

4.3.2. Принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи в порядке и сроки, определенные настоящим Договором. При этом Участник долевого строительства согласен с правом Застройщика проводить фото- и видео- фиксацию процесса осмотра Квартиры и передачи ее Участнику долевого строительства.

4.3.3. Оказывать содействие Застройщику по всем вопросам, касающимся выполнения Сторонами настоящего Договора, в том числе своевременно предоставлять Застройщику необходимые документы (доверенности, заявления и т.п.).

4.3.4. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Объект эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Объекта, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Объекта. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта и Квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Жилого дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Жилого дома соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Жилом доме. Отсутствие государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты вышеуказанных затрат.

4.3.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней какие-либо работы по переустройству/перепланировке помещений.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Жилого дома и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства,

согласно настоящему пункту Договора Стороны, также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему пункту, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все понесенные последним расходы и убытки, при этом оплата таких расходов и/или убытков осуществляется Участником долевого строительства в бесспорном порядке в размере и сроки, указанные в соответствующем уведомлении Застройщика.

4.3.6. Незамедлительно письменно уведомлять Застройщика об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре.

4.3.7. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

4.3.8. Компенсировать в полном объеме расходы Застройщика по паспортизации Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.3.9. Осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства в соответствии с требованиями Инструкции, являющейся неотъемлемой частью Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3.10. Выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.4.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком и Банком соглашения об уступке, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику, и с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению Цены Договора согласно статьи 3 Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае уступки Участником долевого строительства, 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 долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному Участником долевого строительства.

4.4.3. В случаях, предусмотренных законодательством, требовать расторжения настоящего Договора.

4.4.4. Получать от Застройщика информацию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется путем подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства после выполнении Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора (и прочих обязательств по Договору) и ввода Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее **«30» июня 2022 года**.

Передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного срока при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в этом случае срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства определяется в уведомлении Застройщика, направляемом в адрес Участника долевого строительства.

Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к

передаче с указанием даты и времени осмотра Участником долевого строительства Объекта долевого строительства для целей его приемки, а также даты и времени явки в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо по причине неявки Участника долевого строительства за почтовым отправлением (невостребованное почтовое отправление, истечение срока хранения) уведомление считается доставленным Участнику долевого строительства. Допускается дополнительное извещение Застройщиком Участника долевого строительства по вопросам, связанным с исполнением Договора путем отправки сообщения на электронную почту _____ и/или SMS на следующий мобильный телефон Участника долевого строительства: _____.

5.2. Участник долевого строительства в указанные в уведомлении Застройщика (пункт 5.1. Договора) дату и время обязан осуществить осмотр Объекта долевого строительства для целей его приемки и прибыть в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Приемка Объекта долевого строительства должна быть осуществлена в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента ее начала.

5.3. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в п. 5.1. и п. 5.2. настоящего Договора, Объект долевого строительства считается переданный Участнику долевого строительства без недостатков, о чем Застройщик составляет соответствующий односторонний акт, при этом в соответствии со статьей 8 Закона №214-ФЗ, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта.

5.4. При обнаружении существенных недостатков Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать только безвозмездного устранения таких недостатков. Под существенными недостатками Стороны понимают:

- отсутствие или механическое повреждение входной двери;
- отсутствие или механическое повреждение оконных блоков;
- отсутствие или механическое повреждение приборов отопления.

Участник долевого строительства не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если состояние Объекта долевого строительства делает его пригодным для предусмотренного настоящим Договором использования. Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства:

- Проектное (фактическое) изменение: общей площади Жилого дома, в том числе общего имущества в нем; Фактической площади Объекта долевого строительства в пределах не более 5 (пяти) процентов от Общей проектной площади Объекта долевого строительства; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.
- Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Жилого дома; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

5.5. Стороны пришли к соглашению о том, что требование о безвозмездном устранении недостатков Объекта долевого строительства (п. 5.4. Договора):

- 5.5.1. Подписывается Участником долевого строительства лично;
- 5.5.2. Предъявляется Застройщику в письменном виде;
- 5.5.3. Должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- 5.5.4. Должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком.

При несоблюдении указанных выше условий требование Участника долевого строительства об устранении недостатков считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

5.6. Участник долевого строительства не вправе предъявлять требования, предусмотренные пп. 2) и 3) п. 2 ст. 7 Закона №214-ФЗ.

5.7. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Закона №214-ФЗ только после рассмотрения Застройщиком письменного требования, направленного Участником долевого строительства способом, предусмотренным абз. 4 п. 5.1. Договора.

5.8. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

5.9. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Инструкцию, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с момента подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

6.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником долевого строительства (или иными лицами) Объекта долевого строительства, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта долевого строительства для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.3. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением см. абз. 4 п. 5.1. Договора) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети Интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является

www.nalog.ru, раздел «Риски бизнеса. Проверь себя и контрагента», поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанным в разделе 11 Договора.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (Пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях приводится ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

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. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

7. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Расторжение или изменение настоящего Договора обязательно должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения о внесении изменений в настоящий Договор.

7.2. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.3. Договор расторгается:

- 7.3.1. по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- 7.3.2. по соглашению Сторон;
- 7.3.3. по решению суда;
- 7.3.4. при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством РФ.

7.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Законом № 214-ФЗ, а именно:

- 7.4.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на 1 (Один) квартал;
- 7.4.2. неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.4. Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства;
- 7.4.3. в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства, более чем на 5% (Пять процентов);
- 3) изменения назначения Общего имущества, входящих в состав Объекта;
- 4) в иных установленных Федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора

по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

В случае расторжения (прекращения) настоящего Договора по требованию Участника долевого строительства при возврате Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства обязан оплатить за свой счет соответствующую комиссию Банка, взимаемую Банком при осуществлении данной банковской операции. При этом, Участник долевого строительства согласен с тем, что сумма комиссии Банка может быть оплачена за счет ее удержания Банком из суммы перечисляемых Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств.

7.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ в случаях:

- 7.5.1. при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа более чем 1 (Один) месяц;
- 7.5.2. при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа более чем 1 (Один) месяц;
- 7.5.3. при нарушении срока внесения доплаты после получения данных о Фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (Один) месяц;
- 7.5.4. при уклонении Участника долевого строительства от подписания и/или государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору;
- 7.5.5. при нарушении сроков оплаты Участником долевого строительства платежа по пункту 4.3.7. настоящего Договора более чем на 1 (Один) месяц;
- 7.5.6. в иных установленных федеральным законом случаях.

7.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой Стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения (см. абз. 4 п. 5.1. Договора).

7.7. В случаях, предусмотренных в п.п. 7.3. - 7.5. Договора, возврат денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены Договора, осуществляются в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения Сторонами уведомления о расторжении настоящего Договора.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства, последний не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, в противном случае Участник долевого строительства оплачивает Застройщику неустойку (штраф) в размере 10% (Десяти) процентов от Цены Договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в статье 3 Договора и соответствующих условий Договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.4. В случае нарушения Участником долевого строительства условия о согласовании уступки права требования Участника долевого строительства к Застройщику другому лицу, согласно пункту 4.4.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику, согласно п. 3 статьи 388 Гражданского кодекса РФ, штраф в размере 300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.

Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником права требования неустойки (пени и штрафа), предусмотренной п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, процентов за пользование денежными средствами, согласно п. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, убытков, иных санкций, предусмотренных законодательством Российской Федерации, согласно пункту 2 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации запрещена.

В случае нарушения Участником запрета на уступку права требования, согласно пункту 7.3. настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику, согласно п. 3 статьи 388 ГК РФ, штраф в размере 1 000 000,00 (Один миллион) рублей 00 копеек.

8.5. Участник долевого строительства уведомлен и осознает, что любые перечисления денежных средств в счет оплаты Цены Договора должны осуществляться только после даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае получения Застройщиком денежных средств в счет оплаты Цены Договора ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, которые могут возникнуть вследствие указанной оплаты (в том числе, вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций контролирующими органами).

8.6. В случае уклонения любой из Сторон Договора от исполнения своих обязательств по государственной регистрации настоящего Договора или дополнительных соглашений к нему, другая Сторона вправе обратиться в суд с требованием о государственной регистрации Договора или дополнительного соглашения к нему. При обращении в суд с указанным требованием Сторона также вправе потребовать с виновной Стороны компенсации убытков, понесенных по причине уклонения от государственной регистрации Договора или дополнительного соглашения к нему и выплаты неустойки в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая) от Цены Договора за каждый день просрочки исполнения указанного обязательства, но в целом не более чем 10% (Десяти процентов) от Цены Договора.

8.7. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от оплаченной Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является физическим лицом, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.8. Застройщик не несет ответственность перед Участником долевого строительства за неисполнение, либо за ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору при отсутствии своей вины в этом, а также в случае неисполнения либо в случае ненадлежащего исполнения со стороны Участника долевого строительства своих встречных обязательств по Договору.

Застройщик признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая требовалась от Застройщика по характеру обязательства и условиям оборота, Застройщик принял все меры для надлежащего исполнения своего обязательства.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ. ФОРС-МАЖОР

9.1. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникающих после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Сторона не могла предотвратить разумными мерами.

К обстоятельствам чрезвычайного характера относятся события, на которые Стороны не могут повлиять и за возникновение которых не несут ответственности: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; военные действия любого характера, нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора;

забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) срок выполнения по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении или прекращении выше указанных обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

9.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

9.5. Если действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) сделает невозможным для одной из Сторон исполнение ее обязательств по настоящему Договору в течение более чем 6 (Шести) месяцев, то любая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.3. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора ознакомлен с Проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством Жилого дома и Объекта долевого строительства, а также осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на конструкциях и элементах из состава навесного (с воздушным зазором) вентилируемого фасада, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада, а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада. Участник долевого строительства имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Жилого дома на основании договоров с собственниками помещений.

10.4. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двухсторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально, в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

10.5. Все разногласия, связанные с исполнением Сторонами обязательств по Договору, решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор подлежит разрешению в суде по месту нахождения Застройщика (договорная подсудность) в Солнечногорском городском суде Московской области.

10.6. Любые исковые заявления в адрес Застройщика, связанные с настоящим Договором, могут быть поданы Участником долевого строительства в суд только при условии соблюдения претензионного порядка урегулирования спора. В рамках соблюдения такого порядка Участник долевого строительства обязан передать Застройщику обоснованную претензию со ссылкой на нарушенные условия настоящего Договора и нормы закона. Ответ на претензию должен быть дан Застройщиком в течение 30 (Тридцати) календарных дней, исчисляемых от даты получения претензии Участника долевого строительства.

10.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на:

- 10.7.1. изменение по усмотрению Застройщика документации по планировке территории (проекта планировки территории, проекта межевания территории), на которой расположен Жилой дом по усмотрению Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации;
- 10.7.2. возведение на земельном участке иных объектов недвижимого имущества и необходимых для их эксплуатации инженерных сетей, кроме Жилого дома;
- 10.7.3. проезд по территории земельного участка третьих лиц до объектов недвижимого имущества, расположенных на территории земельного участка, без дополнительного согласия Участника долевого строительства.

Содержание ст.ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса Российской Федерации мне разъяснено и понятно. Подписанный Договор, содержащий настоящий пункт, является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

10.8. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

10.9. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» №152-ФЗ от 27.07.2006г. даёт согласие Застройщику (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку персональных данных Участника долевого строительства, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается в смысле Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г.), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора (а также в случае его расторжения). Участник долевого строительства уведомлен, что выданное согласие на обработку персональных данных может быть отозвано им в письменной форме. Участник долевого строительства также даёт своё согласие на обработку его персональных данных третьими лицами, по поручению Застройщика, в том же объеме действий (без ограничений), что и сам Застройщик. Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении 4 (Четырех) лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В случае уступки прав по настоящему Договору или расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении 4 (Четырех) лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

10.10. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

10.11. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.12. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой из Сторон и один для уполномоченного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.13. Приложения:

10.13.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

10.13.2. Приложение № 2 – Отделка и оборудование Объекта долевого строительства

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

11.1. ЗАСТРОЙЩИК

ООО Специализированный Застройщик «Новодом»

Юридический адрес: 141552, Московская область, Солнечногорский район, Ржавки рп, дом 48,

офис 108
ИНН 5044107014, КПП 504401001
р/с №40702810900005001102
в Московском филиале ПАО "Совкомбанк"
к/с 30101810945250000967
БИК 044525967
Телефон: _____
E-mail: _____

11.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Гражданин Российской Федерации _____

Дата рождения: _____ пол _____,

Место рождения: _____,

Паспорт: _____,

Выдан (орган выдавший, дата): _____,

Код подразделения _____,

Адрес регистрации: _____,

СНИЛС _____

Почтовый адрес: _____

Телефон: _____

E-mail: _____

12. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК
ООО Специализированный Застройщик
«Новодом»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Генеральный директор

_____/Л.П. Бабич/

_____/_____/

План (поэтажный)
Жилого дома с указанием Объекта долевого строительства

Объект долевого строительства:

этаж – ____;
секция (подъезд) – «____»;
Общая проектная площадь – _____ кв.м.;
количество комнат – ____ (____);
условный номер – ____;
порядковый номер на площадке – ____.



Можно приложить отдельно схему квартиры.

План (поэтажный) Объекта с указанием Объекта долевого строительства носит информационный характер и прикладывается к Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в Плате.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

ЗАСТРОЙЩИК
ООО Специализированный Застройщик
«Новодом»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Генеральный директор

_____/Л.П. Бабич/

_____/_____/

Отделка и оборудование Квартиры (без отделки)

Объект долевого строительства:

этаж – ___;
секция (подъезд) – «___»;
Общая проектная площадь – _____ кв.м.;
количество комнат – ___ (____);
условный номер – _____;
порядковый номер на площадке – _____.

Стороны пришли к соглашению, что Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в степени строительной готовности, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство Объекта долевого строительства, при этом **в Объекте долевого строительства предусматриваются следующие общестроительные работы:**

1. Межкомнатные перегородки, перегородки ограничивающие санузлы, устройство вентиляционных шахт выполняются на высоту одного блока.
2. Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами, **установкой счетчиков** и запорной арматуры, без выполнения разводки для подключения сантехнического оборудования.
3. Сантехническое оборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливается.
4. Гидроизоляция в санитарных узлах не выполняется.
5. Работы по заземлению ванн выполняются собственниками помещений.
6. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).
7. Проектом предусмотрена возможность установки водяного полотенцесушителя.
8. Полотенцесушители не устанавливаются.
9. Система отопления квартир: двухтрубная с горизонтальной поквартирной разводкой труб с установкой конвекторов. Поквартирный узел учета тепловой энергии устанавливается в коллекторном шкафу, расположенном в межквартирном коридоре.
10. Электрическая плита не устанавливается и не поставляется.
11. Система вентиляции приточно-вытяжная с естественным и механическим побуждением движения воздуха. Воздух из квартир удаляется через регулируемые решетки в помещениях кухонь, ванн и санузлов. Вытяжная вентиляция предусматривается через вентиляционные шахты с магистральным металлическими воздуховодами и спутниками высотой не менее 2,0 метров. Приток – естественный, через регулируемые форточки и оконные фрамуги.
12. Предусмотрена возможность устройства системы кондиционирования с размещением внешних блоков в специально предусмотренных местах.
13. Отделочные работы не выполняются.
14. Штукатурка стен не производится.
15. Выполняется установка входной деревянной двери.
16. Устанавливаются оконные блоки из ПВХ-профиля с двухкамерными стеклопакетами по контуру наружных стен, без подоконной доски и оштукатуривания внутренних откосов, лоджии выполняются из алюминиевого профиля с одинарным остеклением без выполнения отделки.
17. Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не выполняется.
18. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются.
19. Чистовые отделочные работы не производятся.
20. Электромонтажные работы выполняются до квартирного щита механизации, внутриквартирная разводка не производится.
21. Работы по слаботочным системам производятся до этажного щита, внутриквартирная разводка не производится.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель), цветовая гамма изделий, указанных в пунктах 1-21 настоящего Приложения, выбираются Застройщиком по своему усмотрению.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией и настоящим Договором, не обеспечивает полную готовность Объекта долевого строительства к использованию в соответствии с целевым назначением.

Участник долевого строительства после подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно и за свой счет выполняет все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта долевого строительства по назначению.

Отделка и оборудование Квартиры (с чистовой отделкой)

Объект долевого строительства:

этаж – ___;
секция (подъезд) – «___»;
Общая проектная площадь – _____ кв.м.;
количество комнат – ___ (____);
условный номер – _____;
порядковый номер на площадке – _____.

Стороны пришли к соглашению, что Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в степени строительной готовности, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство Объекта долевого строительства, при этом **в Объекте долевого строительства предусматриваются следующие общестроительные работы:**

1. Межкомнатные перегородки, перегородки ограничивающие санузлы, устройство вентиляционных шахт выполняются на всю высоту.
2. Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами, установкой счетчиков, с выполнением разводки, с подключением сантехнического оборудования.
3. Устанавливается сантехническое оборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки).
4. Производится гидроизоляция в санитарных узлах.
5. Выполняются работы по заземлению ванн.
6. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с выполнением разводки с подключением сантехприборов (унитазов, ванн, моек).
7. Производится установка водяного полотенцесушителя.
8. Система отопления квартир: двухтрубная с горизонтальной поквартирной разводкой труб с установкой конвекторов. Поквартирный узел учета тепловой энергии устанавливается в коллекторном шкафу, расположенном в межквартирном коридоре.
9. Электрическая плита не устанавливается и не поставляется.
10. Система вентиляции приточно-вытяжная с естественным и механическим побуждением движения воздуха. Воздух из квартир удаляется через регулируемые решетки в помещениях кухонь, ванн и санузлов. Вытяжная вентиляция предусматривается через вентиляционные шахты с магистральными металлическими воздуховодами и спутниками высотой не менее 2,0 метров. Приток – естественный, через регулируемые форточки и оконные фрамуги.
11. Предусмотрена возможность устройства системы кондиционирования с размещением внешних блоков в специально предусмотренных местах.
12. Выполняется внутренняя отделка стен, потолков (выполняется штукатурка и шпатлевка под окраску и/или под оклейку обоями) и полов (выполняется выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов).
13. Выполняется установка входной металлической двери.
14. Устанавливаются оконные блоки из ПВХ-профиля с двухкамерными стеклопакетами по контуру наружных стен, с монтажом подоконной доски из ПВХ и оштукатуривание внутренних откосов, лоджии выполняются из алюминиевого профиля с одинарным остеклением без выполнения отделки.
15. Устанавливается при наличии встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах.

16. Счетчик электроэнергии устанавливается в этажном щите, ввод электроэнергии в квартиру выполняется с установкой щита малой механизации, с разводкой по квартире и установкой розеток и выключателей.

17. Работы по слаботочным системам производятся до этажного щита, также производится внутриквартирная разводка.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

В Объекте долевого строительства предусматривается следующая Чистовая отделка (Отделочные работы):

Чистовая отделка – согласованные Сторонами работы, указанные в Приложении №2 к настоящему Договору, выполняемые Застройщиком и/или привлеченными им третьими лицами, после выполнения которых, Участник долевого строительства получает Квартиру с готовым ремонтом позволяющим полноценно использовать в соответствии с целевым назначением.

1. Кухня:

- стены: обои с покраской;
- потолки: окраска или натяжной потолок;
- полы: керамическая плитка и/или ламинат;
- кухонная дверь (полотно, стекло, наличники);
- подоконник: ПВХ;
- откосы оконные – оштукатурены или ПВХ;
- сантехническое оборудование: мойка, смесители;
- электрооборудование: розетки (2-4 розетки бытовые, 1 розетка для подключения электрической плиты и 1 розетка для подключения посудомоечной машины), 1 или 2 выключателя, 1 или 2 светильника;

2. Жилая (ые) комната (ы):

- стены: обои под покраску;
- потолки: окраска или натяжной потолок;
- полы: ламинат;
- межкомнатные двери (полотно, наличники);
- подоконник: ПВХ;
- откосы оконные – оштукатурены или ПВХ;
- электрооборудование: 2-4 розетки, 1 выключатель, 1 светильник в каждой комнате;

3. Коридор:

- стены: обои под покраску;
- потолки: окраска или натяжной потолок;
- полы: ламинат;
- электрооборудование: ВРУ квартиры в составе автоматических выключателей (вводной, группы потребителей, УЗО), 1 розетка, 1 выключатель, 1 светильник;
- входная дверь: металлическая.

4. Ванная комната, санузел (туалет):

- стены: керамическая плитка на всю высоту стен;
- потолки: окраска или натяжной потолок;
- полы: керамическая плитка;
- дверь в ванную, туалет (полотно, наличники);
- сантехнические изделия: ванна с пластиковым экраном, раковина в ванной комнате, унитаза, смеситель в ванной комнате;
- электрооборудование: 1 розетка в ванной комнате, 1 выключатель в ванной комнате, 1 выключатель в туалете, 1 светильник в ванной комнате, 1 светильник в туалете;
- полотенцесушитель: 1 водяной в ванной комнате

5. Лоджия или Балкон:

- холодное остекление;
- потолок, стены – штукатурка;
- полы – керамическая плитка.

Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, входная дверь, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»), цветовая гамма Материалов, являются примерными и выбираются Застройщиком по своему усмотрению. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства и выполненным Отделочных работ, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора. А также Застройщик оставляет за собой право на выполнение дополнительных Отделочных работ в Объекте долевого строительства, не предусмотренных настоящим Приложением.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте долевого строительства дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства (ГОСТ, СНИП, технические регламенты). Установка в Объекте долевого строительства оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно

Гарантийный срок на Чистовую отделку составляет 1 (один) год и исчисляется с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на сантехнические и столярные изделия, полотенцесушитель будет равняться гарантийному сроку, установленному производителем.

Приемка Квартиры с Чистовой отделкой осуществляется согласно статье 5 Договора, только под существенными недостатками Стороны понимают:

1. полы – отсутствует покрытие или механические повреждения;
2. стены – отсутствует покрытие или механические повреждения;
3. потолок – отсутствует покрытие или механические повреждения;
4. сантехническое оборудование - отсутствуют или механические повреждения;
5. электрооборудование - отсутствуют или механические повреждения;
6. двери - отсутствуют или механические повреждения;
7. окна - отсутствуют или механические повреждения.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные, недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного Участником долевого строительства либо привлеченными им третьими лицами.

ЗАСТРОЙЩИК
ООО Специализированный Застройщик
«Новодом»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Генеральный директор

_____/Л.П. Бабич/

_____/_____/