

ДОГОВОР К/Л-4.1-\_\_\_\_  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Кемерово

\_\_\_\_\_ 202\_ г.

*Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Соцсфера Томской домостроительной компании»*, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Полякова Виктора Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое (ый, ая) далее по тексту настоящего договора «Участник», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. *Земельный участок - земельный участок, кадастровый номер 42:24:0101030:18013, площадью 45069 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область, Кемеровский городской округ, город Кемерово, улица 1-я Линия.*

1.2. **Жилой дом – многоэтажные жилые дома с помещениями общественного назначения по ул. 1-я Линия в г. Кемерово. Жилой дом № 4.1. Этап 4.1**, в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по адресу строительному адресу: город Кемерово, Заводский район, улица 1-я Линия (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. **Объект долевого строительства/Объект** – жилое помещение (**Квартира**), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные 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 доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности или праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.8. **Общая площадь Объекта (Приведенная общая площадь Объекта)** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии – лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Общая площадь Объекта является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен и состоит из суммы площадей всех частей Объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Объекте, не включая и (или) включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами.

Общая площадь Объекта являются условной и подлежит уточнению после технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее по тексту – органы БТИ) технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта, в результате возникновения погрешности при проведении строительномонтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (то есть не являются нарушением требований

о качестве Объекта и существенным изменением размеров Объекта). При определении Общей площади Объекта не учитываются любые отделочные работы (например, штукатурка, шпаклевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п.), возведение перегородок/стен и любые иные работы, влияющие на площадь Объекта.

#### 1.9. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» Место нахождения: г. Москва

Адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д.19. Почтовый адрес: г. Томск, пр. Фрунзе, 90/1, Томское отделение №8616 ПАО Сбербанк ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537 Корреспондентский счет № 3010181050000000641, открыт в подразделении: Сибирское ГУ Банка России, БИК 045004641

## 2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 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» (далее по тексту – «**Закон 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. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство № 42-24-22-2024 от 25.04.2024.

2.3.3. Договор аренды земельного участка.

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

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

2.5. Условием привлечения денежных средств Участника в рамках настоящего Договора является размещение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном [статьей 15.4](#) Закона о Долевом Участии.

2.6. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на право аренды предоставленного для строительства Земельного участка и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

2.7. Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник подтверждает, что на момент подписания Договора он ознакомлен со сведениями, содержащимися в проектной декларации на объект, проектной документации, включающую в себя все внесенные в нее изменения на момент заключения настоящего Договора. Участник подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании договора и толкований его условий были ему разъяснены до подписания Договора.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику, расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	11
Общая площадь	12405,16
Материал наружных стен	Панель
Материал поэтажных перекрытий	Сборно-монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	C+
Класс сейсмостойкости	6 баллов

3.3. Основные характеристики Объекта, который по завершении строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику:

<b>Основные характеристики Жилого помещения</b>		
Условный номер		
Вид	Квартира	
Назначение	Жилое помещение	
Этаж, на котором расположено Жилое помещение		
Номер подъезда		
Общая приведенная площадь, состоящая из общей площади Жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами (для лоджий 0,5; для балконов 0,3; для террас 0,3; для веранд 1), м <sup>2</sup>		
Общая площадь (без учета площади лоджий, веранд, балконов, террас), м <sup>2</sup>		
Количество комнат		
Площади комнат	Условный номер комнаты	Площадь, м <sup>2</sup>
Количество помещений вспомогательного использования		
Площади помещений вспомогательного использования	Наименование помещения	Площадь, м <sup>2</sup>
Количество лоджий		
Площади лоджий, м <sup>2</sup>		

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

3.4. Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику с отделкой и инженерным оборудованием в следующей степени готовности в соответствии с проектом:

№	Наименование помещений	Потолки	Полы	Стены
1	<b>Кухня</b>	Окраска по проекту	наливные полы, линолеум	Подготовка стен под оклейку обоями, оклеивание обоями, оштукатуривание не предусмотрено
2	<b>Прихожая, Гардероб</b>	Окраска по проекту	наливные полы, линолеум	Подготовка стен под оклейку обоями, оклеивание обоями, оштукатуривание не предусмотрено
3	<b>Санузел/Ванная</b>	Окраска по проекту	керамическая плитка	Окраска по проекту
4	<b>Жилые комнаты</b>	Окраска по проекту	наливные полы, линолеум	Подготовка стен под оклейку обоями, оклеивание обоями, оштукатуривание не предусмотрено
5	<b>Лоджия</b>	Отделка не предусмотрена	Отделка не предусмотрена	Окраска по проекту

<b>Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства</b>	
Окна	Пластиковые с двухкамерными стеклопакетами
Входная дверь	Металлическая
Внутриквартирные двери	Деревянные МДФ
Водоснабжение, водоотведение	По проекту с установкой квартирных счетчиков ХВС и ГВС
Отопление	Приборы отопления по проекту
Электроснабжение	Электромонтажные работы по проекту с установкой розеток и выключателей. Установка бытовых приборов и электрических

	плит не предусмотрено
Сантехническое оборудование	Установка унитаза, смесителя, умывальника, ванны по проекту

Перечень строительных и отделочных работ и инженерного обеспечения, выполняемых на Объекте долевого строительства, выполняется в соответствии с утвержденной проектной документацией.

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке 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.

3.4. Стандарт качества строительно-отделочных работ на объектах долевого строительства указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.5. 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, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит. Под ценой Договора понимается сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, а также сумма экономии средств (в случае ее образования) при строительстве Жилого дома, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику не возвращается.

4.2. Порядок оплаты цены настоящего Договора:

- сумма в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек оплачивается за счет собственных денежных средств Участника не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на счет эскроу.

4.3. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит или будет меньше общей площади Объекта и такое расхождение будет находиться в пределах 2 % (включительно), указанное несоответствие не влияет на размер цены Договора и не может быть основанием для возникновения обязательств Сторон произвести соответствующую компенсацию.

4.4. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), 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, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Соцсфера Томской домостроительной компании»;

Депонент: \_\_\_\_\_

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

Срок условного депонирования суммы на счет эскроу: в срок не превышающий шести месяцев со дня ввода в эксплуатацию дома в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

Адрес, реквизиты Бенефициара (Застройщика) для перечисления Депонируемой суммы Эскроу-агентом указаны в разделе настоящего Договора - «Подписи сторон».

Реквизиты счета эскроу будут указаны в Договоре на эскроу-счет, который будет заключен между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

Обязательства Участника по оплате цены настоящего Договора считаются надлежащим образом и в полном объеме исполненными с момента внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу.

4.5. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по договору участия в долевом стр-ве, НДС не облагается*».

4.6. Участник не имеет права осуществлять любые платежи на эскроу-счет Депонента 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.

4.7. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, 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 [частями 3 и 4 статьи 9](#) Закона о Долевом Участии.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее **31.03.2027** (далее – «**Срок Передачи Объекта**»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – в соответствии с проектной декларацией.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. 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 Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 12 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку.

Застройщик вправе сообщить о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, предложение о внесении изменений в договор в части сведений о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства и его принятия участником долевого строительства, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика, направить Участнику по адресу электронной почты, указанному в п. 12 настоящего Договора;

При изменении реквизитов Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика.

Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении реквизитов несет Участник.

5.6. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть для подписания Передаточного Акта.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора и проектной документации.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.9. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. Направление Застройщиком Участнику по адресу электронной почты, указанному в п. 12 настоящего Договора, сообщения считается полученным Участником.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.11. В случае если строительство (создание) Жилого дома 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 Российской Федерации.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта 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 Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

5.14. При наличии разногласий относительно выявленных недостатков Стороны вправе составить акт осмотра с участием специалиста, привлеченного Застройщиком, путем технического обследования Объекта методами визуального и инструментального обследования, и включающий в себя информацию специалиста о наличии или отсутствии нарушений установленных требований к качеству объекта долевого строительства.

Осмотр Объекта с участием специалиста проводится в течение 5 рабочих дней со дня возникновения обязательства принять Участником Объекта, установленного Застройщиком. Участник обеспечивает свое присутствие по месту нахождения Объекта в согласованное время для участия в проведении осмотра.

## **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 в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

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

Качество долевого строительства будет соответствовать только требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 N 815.

Стороны договариваются о качестве строительно-отделочных работ на объекте долевого строительства с допустимыми отклонениями от уровня качества выполненных строительно-отделочных работ согласно Приложению № 2 к настоящему Договору. В случае наличия противоречий и/или неурегулированной части между требованиями стандартов и сводов правил, обязательных к применению и Требованиям к качеству отделки объекта долевого строительства, установленных в Приложении № 2 к

настоящему Договору, применяются требования из Приложения № 2 к настоящему Договору.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, 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 долевого строительства»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня передачи Объекта.

Гарантийный срок на Общее имущество составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

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 Жилом доме.

6.5. 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.

6.6. Качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 N 815, будет соответствовать Требованиям СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия» и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе, применяются только в части, не урегулированной настоящим Договором и Требованиям к качеству отделки объекта долевого строительства, установленных в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Участнику отдельно разъяснено и ему понятно, и он согласен, что цена Договора сформирована с учетом качества Объекта долевого строительства исходя из максимально допустимых отклонений, установленных настоящим Договором.

6.7. Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем Договоре, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику Объекта в соответствии с условиями Договора.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или ее частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником (или иными лицами) Объекта, 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 для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок, установленный в настоящем Договоре, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником.

6.8. Срок устранения Застройщиком выявленных недостатков (дефектов) объекта долевого строительства по соглашению сторон настоящего Договора составляет 60 (шестьдесят) дней с момента получения от Участника долевого строительства соответствующего письменного требования, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

## **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 разделом 4 настоящего Договора.

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

7.1.4. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта

коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

7.1.5. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания передаточного акта. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в общем имуществе Жилого дома.

7.1.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии с разделом 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия 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 обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика, и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

Стороны пришли к соглашению, что уступка права на получение неденежного исполнения Участником по настоящему договору возможна при условии предоставления цессионарием (новым кредитором) бессрочного согласия на действия Застройщика (уполномоченного лица Застройщика) в отношении земельного участка, предназначенного для строительства (создания) Объекта или его эксплуатации, в том числе на образование земельных участков путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, согласия цессионария (нового кредитора) на исключение их из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Государственного кадастра недвижимости, Единого государственного реестра недвижимости, внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Государственный кадастр недвижимости, Единый государственный реестр недвижимости записей о земельных участках, в том числе об их залоге, последующем залоге, а также согласия на замену предмета залога, в результате которой заложенным (обремененным) будет вновь образованный земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Объекта, а также согласия на осуществление строительства на земельном участке предназначенного для строительства (создания) Объекта и/или его эксплуатации, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, на изменение границ земельного участка, на формирование частей земельного участка, на осуществление кадастрового учета вновь образованных земельных участков и (или) частей земельных участков, изменение предмета залога с права аренды на право собственности, на изменение предмета залога в соответствии со ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и перенос записи ЕГРН о регистрации сделок - договоров долевого участия в строительстве на земельные участки, образованные для строительства и/или эксплуатации или части земельных участков. Участник подтверждает, что вся информация, относящаяся к Объекту (в том числе о внутренней отделке, о цене и порядке ее уплаты, о способе управления жилым домом, в котором находится Объект, о составе общего имущества многоквартирного дома, о местоположении в многоквартирном доме, о прилегающей территории и т.д.) предоставлена ему Застройщиком в полном объеме. Участник подтверждает, что Застройщик своевременно предоставил Участнику необходимую и достоверную информацию об Объекте, обеспечившую возможность их правильного выбора Участником.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. 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.

7.1.9. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте, производимые Участником до его оформления в собственность Участника, могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.10. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий в отношении земельного участка, предназначенного для строительства (создания) Объекта и/или его эксплуатации, в том числе согласен на образование земельных

участков путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, а также согласен на исключение их из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Государственного кадастра недвижимости, Единого государственного реестра недвижимости, внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Государственный кадастр недвижимости, Единый государственный реестр недвижимости записей о земельных участках, в том числе об их залоге, последующем залоге.

Участник также выражает согласие на замену предмета залога, в результате которой заложенным (обремененным) будет вновь образованный земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Объекта. Подписывая настоящий договор, Участник дает согласие на осуществление строительства на земельном участке предназначенного для строительства (создания) Объекта и/или его эксплуатации, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, на изменение границ земельного участка, на формирование частей земельного участка, на осуществление кадастрового учета вновь образованных земельных участков и (или) частей земельных участков, изменение предмета залога с права аренды на право собственности, на изменение предмета залога в соответствии со ст. 13 Федерального закона законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и перенос записи ЕГРН о регистрации сделок - договоров долевого участия в строительстве на земельные участки, образованные для строительства и/или эксплуатации или части земельных участков. Согласие, указанное в настоящем абзаце, действует бессрочно и не может быть отозвано Участником. В случае образования нового земельного участка прекращается обременение исходного земельного участка и возникает залог образованного земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта.

Изменения с земельным участком не влекут обязанности Застройщика заключить дополнительное соглашение с Участником, дополнительного письменного согласия Участника не требуется. Уведомление Участника об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации в ЕИСЖС.

Право собственности Участника на земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, возникает со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, согласно проектной документации на многоквартирный жилой дом.

7.1.11. Непредоставление настоящего Договора, а также необходимых документов для государственной регистрации в срок, установленный настоящим Договором, в течение 1 (одного) месяца со дня подписания настоящего Договора, Стороны рассматривают как аннулирование намерений сторон заключить настоящий Договор, в том числе прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора. Застройщик вправе со дня, следующего за днем, указанным в настоящем пункте, заключить в отношении Объекта договор с третьими лицами.

В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования 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.

7.1.12. Настоящим Участник, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Участник (субъект персональных данных) дает согласие Застройщику (оператору) на обработку (в том числе автоматизированную) его персональных данных (фамилия, имя, отчество, сведения о документе, удостоверяющем личность и его реквизитах, сведений о регистрации по месту жительства и/или по месту пребывания и/или фактическом месте жительства, сведений о дате и месте рождения, номере телефона, сведений о факте заключения настоящего договора и сведений о его исполнении) с целью их предоставления организации, осуществляющей управление (обслуживание) многоквартирным домом, в котором расположен квартира, а также организациям, обеспечивающим тепло-, водо-, электроснабжение, капитальный ремонт. Участник (юридическое лицо) дает согласие Застройщику на обработку (в том числе автоматизированную) сведений об Участнике (наименование юридического лица, ИНН/КПП, место нахождения, номер телефона, сведений о факте заключения настоящего договора и сведений о его исполнении) с целью их предоставления организации, осуществляющей управление (обслуживание) многоквартирным домом, в котором расположена Квартира, а также организациям, обеспечивающим тепло-, водо-, электроснабжение, капитальный ремонт Квартиры и Жилого дома. Участник подтверждает, что настоящее согласие дано Участником свободно, своей волей и в своем интересе, является конкретным, предметным, информированным, сознательным и однозначным. Настоящее согласие Участника действует бессрочно, а также может быть отозвано Участником, если иное не установлено Федеральным законом от 27 июля 2006 года №152-ФЗ «О персональных данных». Отзыв составляется в форме письменного заявления и представляется Застройщику.

7.1.13. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). В случае нарушения настоящего пункта на

правоотношения Сторон, вызванные требованием об устранении явных недостатков, распространяется положение п. 3 ст. 720 ГК РФ.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

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

7.2.3. 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 Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

## **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, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных 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 форс-мажор.

## **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 Российской Федерации.

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 Российской Федерации.

В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный счет.

10.3. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник за счет собственных средств уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.4. За просрочку необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник за счет собственных средств уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

11.2. 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.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в соответствии реквизитами, указанными в п. 12 Договора.

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

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

11.6. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и один для - Участника.

11.7. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта.

- Приложение № 2 - Стандарт качества строительно-отделочных работ на объектах долевого строительства.

## **12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

### **Застройщик:**

ООО СЗ «Соцсфера ТДСК»

ИНН: 7017330715 КПП: 701701001 ОГРН: 1137017010272

Расчетный счет: 40702810564000001682

Банк: ТОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8616 ПАО СБЕРБАНК

БИК: 046902606 Корр. счет: 30101810800000000606

Юридический адрес: 634055, Томская обл, г Томск, проспект Развития, д. 27, пом. 105

Электронная почта: SZSOTSSFERATDSK@yandex.ru

Директор

\_\_\_\_\_ /Поляков В.В./

**Участник:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**План Объекта**

Местоположение Объекта на \_\_\_ этаже Жилого дома

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

ООО СЗ «Соцсфера ТДСК»

Директор

\_\_\_\_\_ /Поляков В.В./

**Участник:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

### Требования к качеству отделки объекта долевого строительства

Руководствуясь п. 1 ст. 4 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей», п. 1 ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ, Стороны согласовали следующие условия о качестве объекта долевого строительства.

Требования к качеству настоящего приложения не оказывают влияния на обязательные требования к качеству и безопасности объектов долевого строительства Застройщика.

Требования настоящего приложения определяют допустимые отклонения уровня качества результата выполненных строительно-отделочных работ на объектах долевого строительства (жилого и нежилого назначения), заказчиком строительства которых является ООО Специализированный застройщик «Соцсфера ТДСК».

Стороны также согласовали, что визуальный осмотр производится без применения ручного бокового светильника, либо иного технического средства, обеспечивающего искусственное освещение.

#### **1.1. Требования к качеству стен, потолков и элементов (оконных и дверных откосов, пилястр, столбов и т.п.):**

- допускаются отклонения поверхностей стен от вертикали до 20 мм на всю высоту помещения;
- допускаются отклонения поверхностей стен, отделанных плиткой, от вертикали до 15 мм на всю высоту помещения;
- отклонение горизонтальных плоскостей на весь выверяемый участок – до 20 мм;
- допускаются отклонения поверхностей стен, отделанных плиткой, от горизонтали до 7 мм на 1 м;
- отклонение линий плоскостей стен от проектного положения (в плане) до 20 мм;
- для поверхностей стен – отклонение от прямолинейности и плоскостности поверхности, местные неровности: местные неровности (на 0,1 м) – до 3 мм, допуски прямолинейности и плоскостности – до 10 мм на 2 метра;
- трещины элементов конструкций стен шириной раскрытия до 0,6 мм, трещины по стыкам элементов конструкций шириной раскрытия до 1 мм;
- потолочные поверхности должны соответствовать требованиям к поверхностям А6: местные неровности (на 0,1м) – до 5 мм, допуски прямолинейности – до 12 мм на 2 метра;
- допускаются отклонения оконных и дверных откосов, пилястр, столбов и т.п. от вертикали и горизонтали до 12 мм на весь элемент;
- лоджия (при наличии) – однородность окраски (при наличии) поверхности стен фасада до 10% от всей площади;
- допускается отклонение от прямого угла при измерении угломером +/- 5 градусов (угол для кухонной мебели, углы в санузлах).

По поверхностям, к декоративным свойствам которых предъявляются обычные требования (поверхности предназначены для нанесения декоративных штукатурок, для нанесения структурных красок и покрытий, для приклейки обоев) - допускается наличие царапин, волосяных усадочных трещин, раковин, задиров глубиной не более 3 мм (при сплошном визуальном осмотре). Тени от бокового света допускаются.

#### **1.2. Требования к качеству малярных работ:**

- допускаются незначительные отличия по цвету в пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя;
- допускаются следы от кисти, валика или инструмента, следы краски, полосы, пятна, подтеки и неровности, которые должны быть незаметны при сплошном визуальном осмотре с расстояния 2 м от осматриваемой поверхности;
- допускаются исправления малярных работ, выделяющиеся на общем фоне, которые должны быть незаметны при сплошном визуальном осмотре с расстояния 2 м от осматриваемой поверхности без применения бокового освещения.

#### **1.3. Требования к качеству обойных работ:**

- допускается при визуальном осмотре на поверхности, оклеенной обоями, воздушные пузыри диаметром не более 5 мм, замятины толщиной не более 6 мм, пятна и другие загрязнения площадью для одного элемента загрязнения не более 3 мм, а также отслоения стыков (не более 2 см) на высоте не более 25 см от уровня отделанного пола. Общая площадь воздушных пузырей, замятин, пятен и других загрязнений не должна превышать 2% от площади отделанной поверхности стены.
- допускается проклейка обоев во внутренних углах помещений стык в стык, либо так чтобы обойная полоса перекрывала угол на 10-20 мм, следующая полоса наклеивается в угол с нахлестом на первую.

Допускается наложение швов обоев, не превышающих 5 мм.

Допускается расхождение обойных стыков не более 0,7мм, отклеивание стыков, уголков обоев до 5 см

#### **1.4. Требования к готовому покрытию пола.**

Допускаются отклонения поверхности покрытия пола от плоскости при проверке двухметровой контрольной рейкой:

- из дощатых / паркетных / ламинатных плит до 6 мм на всю длину помещения.
- просвет между рейкой и проверяемой поверхностью пола должен быть не более 4 мм
- отклонение уровня пола от горизонтальной плоскости до 10 мм на 2 метра, но не более 50 мм на всю длину помещения;

Допускаются уступы/зазоры между смежными изделиями напольных покрытий из штучных материалов:

- из керамических / керамогранитных плит до 3 мм
- из дощатых / паркетных / ламинатных плит до 2 мм

Допускаются зазоры и щели между плинтусами и покрытием пола / стены не превышающие 3 мм.

#### **1.5. Требования к укладке плитки.**

- допускаются уступы/зазоры между смежными изделиями покрытий из штучных материалов из керамических / керамогранитных плит до 3 мм (для стен);
- допускаются отклонения стен, отделанных плиткой от вертикали до 15 мм на всю высоту помещения, от горизонтали до 5 мм на 1 м.
- допускается просвет между двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью не более 4 мм.
- допускаются несовпадения профиля на стыках архитектурных деталей, бордюров и швов на 1 м длины не более 4 мм.
- допускается отклонение швов от горизонтали и вертикали на 1 м длины не более 3 мм.
- при укладке напольной плитки и облицовкой плиткой стен допускается изменение ширины швов между штучными материалами (плиткой, бордюрами) не более 3 мм от средней ширины шва.
- швы подлежат заполнению специальными шовными материалами (затирка). Допускается наличие незаполненных затиркой участков швов в сумме, не превышающей 3% от объема всех швов.
- допускается наличие сколов, царапин на плитке, не превышающих в отдельности 4 мм, и суммарной площадью, не превышающей 1% от общей площади поверхностей, отделанных плиткой.
- изменение звука при простукивании плитки (глухой звук) допускается на плитке, суммарной площадью не более 3 % от общей площади поверхностей стен и полов, отделанных плиткой. Не является недостатком изменение звука при простукивании плитки (глухой звук), если площадь, при простукивании отдельно взятой плитки, не превышает 15% от площади единичной плитки.

#### **1.6. Требования к заполнению дверных и оконных проемов. Качество оконных/балконных конструкций. Качество дверного полотна, коробки наличников.**

- отклонение установленных дверных коробок от вертикали и горизонтали должно быть не более 3 мм на 1 м длины, но не более 6 мм на всю высоту.
- зазоры между дверной коробкой и полотном должны быть не более 4мм.
- отклонение наличника от вертикали должно быть не более 3 мм на 1 м длины, но не более 6 мм на всю высоту. В местах стыковки наличников зазоры и уступы более 0,5 мм не допускаются.
- допускаются зазоры между напольным покрытием и наличником не более 2мм.
- допускаются механические повреждения (царапины, окалины) как на стеклопакетах, так и на ПВХ / алюминиевых профилях, не наносящих вред конструктивной прочности изделия. Площадь допустимых повреждений не может превышать 5% от общей площади оконных / балконных конструкций.
- допускаются «волосные» царапины шириной до 0,2 мм не видимые с расстояния в 1 м. Допускаются царапины суммарной длиной не более 100 мм на 1 м<sup>2</sup> остекления.
- Застройщик вправе произвести замену стеклопакетов с иной маркировкой, но с аналогичными характеристиками. Допускается отклонение толщины стеклопакетов +/- 2мм.
- допускается повреждение ламинации оконных конструкций с уличной стороны в виде «волосных» царапин, окалин суммарной площадью не более 5% от площади изделия.

#### **1.7. Требования к устройству декоративных потолочных карнизов и плинтуса.**

- допускаются уступы/зазоры между смежными элементами/изделиями до 1 мм.
- допускается количество стыков при длине стен до 5 м не более 3-х, более 5м – не более 4-х.

#### **1.8. Требования к монтажу подоконников.**

- допускается просвет между рейкой и проверяемой поверхностью подоконника не более 3 мм.
- допускается уклон подоконной доски в сторону помещения не более 3 %.
- допускаются «волосные» царапины на поверхности подоконника, не превышающие 5% от общей площади изделия.

#### **1.9. Требования к монтажу системы отопления**

- допускаются отклонения при установке радиатора отопления от проектного уклона не более 10 мм.
- допуска отклонение стояков сетей от вертикали до 25 мм

#### **1.10. Требования к установке оконных точек электроподключений и водорозеток (смесители, санфаянс).**

допускается отклонение от горизонта и вертикали не более 5 мм.

#### **1.11. Требования к качеству монтажа и изделий холодного остекления:**

- допускается люфт отливов и нащельников, а также наличие механических повреждений на их поверхности суммарной площадью не более 5%.

**Иные условия о качестве Объекта долевого строительства**

1. Не являются гарантийным случаем естественный износ отделки, возникший по любой причине, в том числе в результате взаимодействия окружающей среды и нормальной эксплуатации.

2. Изменения состояния Объекта и общего имущества в многоквартирном доме, появляющиеся вследствие эксплуатации Объекта и общего имущества в многоквартирном доме Участника и/или третьими лицами после передачи Объекта Покупателю: появление пятен и других загрязнений на обоях; появление видимых изменений сэндвич-панели на окнах или балконных дверях, появление пятен и других загрязнений на откосах, пороге (лоджия), двери: трение поверхности при открывании/закрывании; подоконной доски (трещины, царапины), появление видимых изменений радиатора, конвектора (погнутости, царапины, загрязнения и т.д.); появление волн на линолеуме; появление видимых изменений напольного покрытия (трещины, выбоины, царапины, сколы, загрязнения и т.д.); появление видимых изменений дверного полотна (искривление, трещины, выбоины, царапины, сколы, загрязнения и т.д.); появление видимых изменений на раковине, ванне, унитазе (трещины, выбоины, царапины, сколы, загрязнения и т.д.) являются эксплуатационным дефектом товара (Объекта) и не являются гарантийным случаем.

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

ООО СЗ «Соцсфера ТДСК»

Директор

\_\_\_\_\_ /Поляков В.В./

**Участник:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /