ДОГОВОР № 4МКД- «ДДУ_НОМЕР»
долевого участия в строительстве
многоквартирного дома

г. Нижний Новгород «ДДУ_ДАТА»

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МКД 4», ИНН 1831187511, основной государственный регистрационный номер 1171832025573, запись о создании внесена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 11 по Удмуртской Республике в ЕГРЮЛ 24.10.2017 за ГРН 1171832025573, юридический адрес: 603000, Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Дальняя, д. 8, помещ. 14, в лице генерального директора управляющей компании - общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ВЕРЕН», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 18.10.2017, ОГРН 1177847339152, ИНН 7841066732, юридический адрес: 191186, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ № 78, ул. Большая Морская, д. 22, литера А, помещ. 11-Н, Черныша Валентина Валерьевича, действующего на основании Устава и Договора по управлению юридическим лицом управляющей компанией № 4МКД-009/УК от 26.08.2021, именуемое в дальнейшем «Застройщик»,

и **«ДОЛЬЩИКИ_ИНФОРМАЦИЯ_БЕЗ_КОНТАКТОВ»**, на момент заключения настоящего договора в зарегистрированном браке не состоит / состоит, согласие супруга/супруги на заключение сделки получено , действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Участник», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик (Бенефициар) – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МКД 4», привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Одесская, земельный участок 4, кадастровый номер земельного участка 52:18:0060148:727, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Объект.

Объект – строящийся (создаваемый) на Земельном участке Многоквартирный дом с подземной стоянкой автомобилей.

- Вид Объекта – многоквартирный дом.
- Назначение Объекта – жилое (для постоянного проживания граждан и хранения автомобилей).
- Наименование Объекта – «Многоквартирный дом с подземной стоянкой автомобилей», расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Одесская, земельный участок 4».
- Коммерческое обозначение Объекта – **ВЕРЕН ПЛЭЙС ОДЕССКАЯ** (вариант написания - ЖК «ВЕРЕН ПЛЭЙС ОДЕССКАЯ»).

Основные характеристики Объекта, указаны в Приложении №2.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, приобретаемое Участником и входящее в состав Объекта. *Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения и не будет использован в качестве объекта производственного назначения. Объект долевого строительства будет предназначен исключительно для использования в личных, семейных, домашних и иных целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.*

Участники (Депоненты) – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Объекта, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте.

Приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, общую площадь, площадь всех подсобных помещений, а также площади балкона, лоджии и/или террасы, определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Общая приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета первоначальной Цены Договора.

Приведенная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, общую площадь, площадь всех подсобных помещений, а также площадь балкона, лоджии и/или террасы, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Объекта, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Объекта, в установленном порядке. Понятие Приведенной (фактической) площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета окончательной Цены Договора.

Площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас по настоящему договору, рассчитывается с применением специального коэффициента в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 ноября 2016 г. N 854/пр следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5;
- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,3.

Площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади Объекта долевого строительства, так и в Фактической площади Объекта долевого строительства.

Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства. В случае увеличения суммы затрат на строительство, Цена Договора увеличению не подлежит. Цена Договора рассчитывается как произведение Приведенной площади Объекта долевого строительства и цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства.

Акт приема-передачи – передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, подписываемый Сторонами. В передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся Объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению Сторон.

Договор счета эскроу - трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Участником (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу - агентом на имя Участника Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

Депонируемая сумма /Депонированная сумма – денежные средства, перечисляемые / перечисленные Участником на Счет эскроу в счет уплаты Цены договора в целях передачи таких средств Уполномоченным Банком Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

Счет эскроу (Эскроу-счет) - специальный банковский счет эскроу, открываемый Уполномоченным Банком на имя Участника для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

Уполномоченный Банк (Эскроу-агент) - ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения и адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, КПП 773601001, ОГРН 1027700132195, БИК 044525225, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских).

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у

Участника возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство Объекта (распорядительный документ органа местного самоуправления, на основании которого осуществляется строительство объекта) № 52-18-06/07/1188-2024 от 26.01.2024, выдан Государственным казенным учреждением субъекта Российской Федерации МИНИСТЕРСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ;

- Опубликованная в установленном порядке и размещенная проектная декларация в соответствии с Федеральным законом 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" (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ) на сайте единой информационной системы жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" www.наш.дом.рф;

- Права Застройщика на Земельный участок – Постановление Администрации Нижегородской области №3348 от 14.07.2022 О предоставлении ООО «СЗ «МКД 4» в собственность земельного участка, местоположением: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, улица Одесская, земельный участок 4, запись регистрации №52:18:0060148:727-52/286/2022-3 от 20.07.2022;

- Согласованная надлежащим образом проектная документация.

1.3. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника.

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

В соответствии с пунктом 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном 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 (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

К общему имуществу не относятся встроенные помещения коммерческого назначения, подземные автостоянки (автостоянки закрытого типа), наземные автостоянки (паркинги), расположенные рядом с многоквартирным домом и/или на одном с ним земельном участке, кладовые помещения.

1.4. Проектные характеристики Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

- Назначение: «ПОМЕЩЕНИЕ_НАЗНАЧЕНИЕ»;
- Условный номер: «ПОМЕЩЕНИЕ_НОМЕР» ,
- Этаж, «ПОМЕЩЕНИЕ_ЭТАЖ» ;
- Количество комнат: «ПОМЕЩЕНИЕ_КОЛВО_КОМНАТ» ;
- Общая проектная площадь: «ПОМЕЩЕНИЕ_ПЛ_БЕЗ_БАЛКОНА» кв. м;
- Приведенная (проектная) площадь: «ПОМЕЩЕНИЕ_ПЛОЩАДЬ_С_БАЛКОНОМ» кв. м, в том числе:

«ПОМЕЩЕНИЕ_ПЛОЩАДИ_КВ», «ПОМЕЩЕНИЕ_БАЛКОНЫ_ПК» кв. м. <заполняется при их наличии и указывается с коэффициентом>

1.5. План Объекта долевого строительства и его расположение в Объекте отражено на планах, которые прилагаются к настоящему договору (Приложение № 1). Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом фактические площади и номер Объекта долевого строительства уточняются по данным технической инвентаризации. Учитывая, что техническая инвентаризация Объекта производится независимым кадастровым инженером,

являющимся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров и несущем персональную ответственность за проведенные обмеры, Застройщиком не могут быть приняты обмеры, заказанные Участником самостоятельно, как достоверные.

1.6. В Объекте долевого строительства производятся работы по перечню, указанному в Приложении №2 являющемуся неотъемлемой частью Договора. Остальные работы в Объекте долевого строительства, а также установка сантехнического и иного оборудования не входит в цену Договора, и производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами передаточного акта.

1.7. Плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта – **IV квартал 2026 года**.

1.8. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Объект долевого строительства не продан, не подарен и не отчужден иным способом, не заложен, не находится под запретом, арестом и на него нет каких-либо претензий со стороны третьих лиц.

1.9. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации Договора Стороны несут самостоятельно в равных долях. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника возникают у Участникас момента государственной регистрации настоящего Договора (в соответствии со ст.4 Федерального закона № 214-ФЗ) и после полного исполнения Участником обязательства по оплате Цены Договора.

1.10. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику. При этом гарантийный срок на отдельные комплектующие и составные части готовых изделий, установленных в Объекте долевого строительства, производимые сторонними организациями, не может превышать гарантийный срок, установленный производителем.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства первому участнику.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки – 1 год.

Гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

1.11. После ввода Объекта в эксплуатацию, подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник приобретает право пользования частью Земельного участка, занятого Объектом, с элементами озеленения и благоустройства, а Земельный участок переходит в общую долевую собственность владельцев помещений в Объекте.

1.12. Характеристики Земельного участка могут быть изменены без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на осуществление любых действий в отношении Земельного участка, в том числе, но не ограничиваясь, действий по регистрации Земельного участка в собственность Застройщика или третьих лиц, разделению, объединению, выделению, перераспределению, межеванию Земельного участка, постановку на кадастровый учет, на установление и сокращение отступов от границ земельного участка или вновь образованных земельных участков до стен зданий, строений, сооружений, расположенных на участке или смежном с ним земельном участке(ах); на постановку построенных объектов капитального строительства на Земельном участке или на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах) на кадастровый учет; на залог и(или) последующий залог Земельного участка банку или иной кредитной организации; на установление обременений (ограничений) в виде сервитута или нескольких сервитутов, охранной зоны для прохода и проезда, прокладки инженерных сетей, обслуживающих объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке и (или) на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах); на прекращение прав Застройщика на указанный земельный участок.

1.13. Настоящим Участник на период действия настоящего Договора выражает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию Объекта, включая (но не ограничиваясь) изменение используемого материала наружных стен Объекта, изменение количества и площади жилых и нежилых помещений строящегося Объекта, изменения устройства подземной части Объекта (в том числе в связи с изменением подземной этажности, количества входящих в Объект

машино-мест, количества и площади помещений общего имущества подземной автостоянки), при условии, что:

1.13.1 такие изменения не приведут к существенным изменениям проектных характеристик Объекта долевого строительства, указанных в п. 1.4. Договора, а также не влияют на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства и на целевое назначение Объекта долевого строительства.

1.13.2 корректировка проектной документации Объекта получит положительное заключение экспертизы проектной документации и будет получено разрешение на строительство Объекта, обновленное с учетом такой корректировки.

При этом внесение изменений в настоящий Договор в части описания Объекта не требуется. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в Проектную документацию Объекта, Застройщик обязан в установленный законом срок внести изменения в Проектную декларацию и разместить соответствующую информацию на сайте единой информационной системы жилищного строительства www.наш.дом.рф.

Стороны считают внесение соответствующих изменений в проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения.

1.14. Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ, законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

1.15. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены постоянный почтовый адрес в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

2. РАСЧЁТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Договора рассчитывается как произведение Приведенной площади Объекта долевого строительства и цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства и составляет **«ДДУ_СТОИМОСТЬ»** (НДС не облагается). При этом Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет **«ДДУ_СТОИМОСТЬ_М2»**, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. По соглашению Сторон и в соответствии п.2 ст. 5 Федерального закона №214-ФЗ Цена Договора подлежит корректировке в случае изменения Приведенной площади Объекта долевого строительства, установленной по данным технической инвентаризации, с Приведенной площадью, указанной в п.1.4. Договора, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. в сторону увеличения либо уменьшения, но не более чем на 10 (десять) процентов от Цены договора, указанной в п.2.1 Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается. Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект долевого строительства не составляется и не предоставляется Застройщиком. Расчеты производятся на основании данных технической инвентаризации Объекта. В случае изменения Цены Договора в соответствии с настоящим пунктом корректировка Цены Договора производится без заключения дополнительного соглашения. Окончательная Цена Договора указывается в акте приема-передачи.

2.3. Цена Договора вносится Участником на специальный эскроу-счет, открываемый Участником в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты Цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

2.4. Для обеспечения возможности расчетов по Договору Участник в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора открывает Эскроу-счет в Уполномоченном Банке (Эскроу-агент) с учетом следующего:

- Эскроу-агент:
Наименование: ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Сбербанк России»
Сокращенное наименование: ПАО «Сбербанк»
ИНН 7707083893, КПП 773601001, ОГРН 1027700132195
Место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова
Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru
Телефон банка: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских
- Депонент: «ДДУ_ДЕПОНЕНТ_ФИО»
- Бенефициар: ООО «СЗ «МКД 4»

- Депонируемая сумма: «ДДУ_ДЕПОНИРУЕМАЯ_СУММА».

- Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на Эскроу-счет: до ввода Объекта в эксплуатацию.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются, вознаграждение уполномоченному банку (Эскроу-агенту) по счету эскроу не выплачивается. Участник и Эскроу-агент не в праве распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Федеральным законом №214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на Эскроу-счет Застройщик или Участник вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru:

- сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

или

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора

или

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве (в отношении Депонента ЮЛ должна содержать его наименование) или выписку ЕГРН об объекте недвижимости.

Возможно предоставление указанной(-ых) выписки(-ок) в виде архива электронного(-ых) файла(-ов) с УКЭП регистратора.

2.5. Уплата Цены Договора производится за счет собственных средств в следующем порядке.

2.5.1. Цена Договора в полном объеме / Первый платеж оплачивается посредством аккредитива на следующих условиях:

- в течение 5 (Пяти) дней с момента подписания настоящего Договора Участник, на основании документов, подтверждающих открытие Эскроу-счета в Уполномоченном банке, открывает безотзывный (депонированный) покрытый аккредитив, исполняемый по акцепту Участника;

- сумма аккредитива: «АККРЕД_СУММА»;

- срок аккредитива – 90 календарных дней с даты открытия, с возможной пролонгацией срока действия;

- банком – эмитентом и исполняющим банком по аккредитиву является - ПАО «Сбербанк» / АО «Банк ДОМ.РФ» <ВЫБРАТЬ НУЖНОЕ>;

- получатель денежных средств по аккредитиву – Участник (Депонент);

- счетом Получателя средств по Аккредитиву является специальный эскроу-счет, открытый Участником в Уполномоченном банке (Эскроу-агент);

- условие исполнения аккредитива - предъявление Получателем средств (Участником) Исполняющему Банку одного из нижеперечисленных документов:

(а) оригинала и/или нотариально удостоверенной копии настоящего Договора, зарегистрированного органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на котором имеется специальная регистрационная надпись/ штамп органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая произведенную государственную регистрацию этого Договора, и оттиск его гербовой печати (оригинал передается на обозрение работнику Банка для снятия копии с оригинала с последующим заверением копии, оригинал подлежит возврату, копия оригинала остается в Банке/ нотариально удостоверенная копия остается в Банке).

(б) оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, подтверждающей государственную регистрацию настоящего Договора. Если объем выписки из Единого государственного реестра недвижимости превышает один лист, листы должны быть прошиты,

пронумерованы и скреплены гербовой печатью регистрирующего органа (оригинал передается на обозрение работнику Банка для снятия копии с оригинала с последующим заверением копии, оригинал подлежит возврату, копия оригинала остается в Банке).

(в) оригинал настоящего Договора, предоставленного в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав, подтверждающего произведенную государственную регистрацию такого Договора приобретения. Оригинал Договора в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав, должен быть предоставлен путем направления Застройщиком по электронной почте с адреса электронной почты с доменным именем @verengroup.ru на адрес электронной почты Банка с доменным именем @sberbank.ru / @domrf.ru <ВЫБРАТЬ НУЖНОЕ>.

- за услуги по осуществлению расчетов с использованием аккредитивной формы Участник оплачивает комиссию в соответствии с тарифами Исполняющего Банка.

Если Застройщик не сможет получить денежные средства по аккредитиву по причинам, вызванным действиями/бездействием Участника последний будет обязан либо с согласия Застройщика продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п.2.5.1. Договора, на эскроу-счет в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Участник будет считаться нарушившим срок платежа.

2.5.2. Участник вправе уплатить денежные средства на счет эскроу с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «ДОМКЛИК», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник.

Денежные средства в полном объеме / в сумме _____ зачисляются Участником на указанный номинальный счет не позднее 5 (пяти) дней с момента подписания настоящего Договора. Перечисление указанной выше суммы денежных средств на счет эскроу, открытый Участником в Уполномоченном банке, с номинального счета производится ООО «ДОМКЛИК» по поручению Участника после государственной регистрации настоящего Договора. <УДАЛИТЬ ЭТОТ ПУНКТ 2.5.2., ЕСЛИ АККРЕДИТИВ ДОМ.РФ>

Последующие платежи оплачиваются согласно Графика платежей (Приложением № 4) <удалить при отсутствии рассрочки>.

2.5.3. Не позднее дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства стороны производят окончательный взаиморасчет исходя из фактических характеристик Объекта долевого строительства в соответствии с данными технической инвентаризации.

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

2.6. В случае увеличения Приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, Участник обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии со ст. 2.1 Договора. В случае увеличения Цены договора Участник обязуется оплатить сумму увеличения (разницу в Цене) в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о фактической приведенной (продаваемой) площади Объекта долевого строительства и изменении Цены Договора.

2.7. В случае уменьшения приведенной (продаваемой) площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется вернуть Участнику разницу, рассчитанную в соответствии со ст. 2.1 Договора. В случае уменьшения Цены Договора Застройщик обязуется выплатить Участнику сумму уменьшения (разницу в Цене) в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Застройщиком соответствующего уведомления от Участника на банковские реквизиты, указанные Участником, но не ранее дня подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.8. Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления Депонируемой суммы на Эскроу-счет. Участник вправе уплатить Цену Договора досрочно. При этом Депонируемая сумма (любая ее часть) не может быть внесена на Эскроу-счет ранее даты государственной регистрации Договора.

2.9. Если Застройщик не сможет получить денежные средства в размере Цены Договора с Эскроу-счета от Уполномоченного банка (Эскроу-агента) в течение срока условного депонирования, в том числе по причине просрочки исполнения Участником своих обязательств по Договору, последний будет обязан внести соответствующую сумму непосредственно Застройщику в течение 5

(Пяти) рабочих дней с момента с момента получения соответствующего требования Застройщика и в любом случае до передачи ему Объекта долевого строительства.

Если по окончании срока условного депонирования Застройщик получает с Эскроу-счета денежные средства в меньшем размере, чем Цена Договора, все расчеты между Участником и Застройщиком осуществляются напрямую между сторонами. Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика и в любом случае до передачи ему Объекта долевого строительства обязан внести соответствующую сумму непосредственно Застройщику.

2.10. В случаях, указанных в пункте 2.9 настоящего Договора, обязательство Участника по оплате считается исполненным с момента подтверждения исполнения распоряжения о переводе денежных средств обслуживающей Участника кредитной организацией.

3. ПРАВА и ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

3.1.2. При наличии доверенности от Участника и квитанции об оплате со стороны Участника государственной пошлины, зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

3.1.3. В случае если строительство (создание) многоквартирного 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 срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику оформляется дополнительным соглашением.

3.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.1.5. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию направить Участнику уведомление о передаче Участнику Объекта долевого строительства.

3.1.6. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации при условии полной оплаты Цены договора.

Национальные стандарты и своды правил (части таких стандартов и сводов правил) являются обязательными для применения Застройщиком при проектировании и строительстве в случае, если они включены 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" (далее – Перечень). Неприменение Застройщиком стандартов и (или) сводов правил, не включенных в Перечень, не может оцениваться как несоблюдение Застройщиком требований технических регламентов, а также иных обязательных требований, предусмотренных законодательством.

3.1.7. Не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией в соответствии с п. 14 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Передать права на Земельный участок, в том числе право аренды Земельного участка, в залог Уполномоченному Банку. Возникший на основании договора, заключенного Застройщиком с Уполномоченным Банком, залог земельного участка, находящегося у застройщика в собственности, либо залог права аренды земельного участка прекращается с момента передачи Участнику в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона №214-ФЗ, Объекта долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном Земельном участке.

3.2.2. Привлекать третьих лиц для строительства Объекта.

3.2.3. Внести в Объект и (или) Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

3.2.4. Досрочно исполнить обязанность по вводу Объекта в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику.

3.2.5. В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора Эскроу-счета с Участником, расторжения Уполномоченным банком Договора Эскроу-счета с Участником, являющимся стороной Договора, 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 Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального Закона № 214-ФЗ.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Своевременно, в срок, предусмотренный разделом 2 настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора.

3.3.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения Уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче, если иной срок не установлен в Уведомлении.

3.3.3. Обязан принять от Застройщика Объект долевого строительства по передаточному акту в установленный Договором срок, за исключением случаев, когда в Объекте обнаружены недостатки (несоответствия требованиям ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ). При наличии таких недостатков Участник обязан зафиксировать их в двустороннем Акте осмотра, после чего вправе отказаться от подписания передаточного акта до момента их безвозмездного устранения Застройщиком.

3.3.4. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства недостатков, которые не препятствуют использованию помещения по назначению, Участник вправе по своему выбору: либо воспользоваться правом на отказ от подписания передаточного акта до их устранения (согласно п. 3.3.3 Договора), либо подписать передаточный акт с одновременным составлением двустороннего Акта осмотра (дефектной ведомости), в котором фиксируются данные недостатки и согласовываются сроки их безвозмездного устранения Застройщиком

3.3.5. Не производить перепланировку, в т.ч. перенос перегородок, дверных проёмов, несущих монолитных перекрытий (стен) помещения, межкомнатных перегородок, вентиляционных блоков и иных конструкций квартиры, не нарушать целостность системы горячего водоснабжения, в частности не делать теплые полы в помещении с использованием ГВС, не наращивать мощность приборов отопления, не производить переустановку узлов (приборов) учета а также не менять места расположения санитарных узлов и места прохождения водопроводных и канализационных стояков в Объекте долевого строительства после приёмки Объекта долевого строительства до момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства и официального согласования перепланировки в уполномоченных органах.

3.3.6. С момента подписания акта приема-передачи Участник обязан нести расходы по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных платежей в соответствии с п.п. 6 п. 2 ст. 153 Жилищного Кодекса РФ.

С момента подписания Акта приема-передачи до момента определения собственниками помещений иного способа управления многоквартирным домом плата за содержание жилого помещения и коммунальные платежи вносятся в кассу или на расчетный счет управляющей компании согласно п.п. 7.4. п.7 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ.

3.3.7. В течение 3х дней с момента подписания настоящего договора осуществить необходимые и достаточные действия для регистрации настоящего договора, включая нотариальное удостоверение документов, оплату государственной пошлины.

3.3.8. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.3.9. В период действия настоящего Договора, включая гарантийный период, своевременно, т.е. в срок, не превышающий 10 календарных дней, уведомлять Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 договора. Для этого Участник передает в офис Застройщика либо направляет по электронной почте, указанной в разделе 10 Договора, копии документов, подтверждающих произошедшие изменения фамилии/места жительства/паспорта, а в случае изменения номера телефона, электронной почты, почтового адреса или банковских реквизитов письменно сообщает новые данные Застройщику, оформив советующее уведомление, в порядке, предусмотренном в п. 9.6.3. Договора.

При отсутствии указанных сообщений и невозможности связаться с Участником по имеющимся реквизитам, Застройщик освобождается от ответственности за несвоевременное исполнение обязательств по настоящему Договору.

3.4. Участник вправе:

3.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

3.4.2. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

3.4.3. Участник уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Объекта) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство и до момента ввода Объекта в эксплуатацию, запрещается.

3.4.4. Участник ознакомлен с проектной декларацией Объекта и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.6. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне неустойки (штрафы, пени), в соответствии с действующим законодательством.

Право (требование) неустойки, принадлежащее кредитору на основании обязательства, возникшего в рамках настоящего Договора, не может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования).

4.2. Просрочка внесения платежа Участником более чем на два месяца является основанием для Застройщика расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке.

4.3. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику, если акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду наступления одного из следующих обстоятельств

4.3.1. несоблюдения Участником сроков приемки, установленных разделом 6 настоящего Договора;

4.3.2. невнесения Участником к установленному сроку передачи полной суммы Цены Договора, в том числе доплаты, предусмотренной настоящим Договором;

4.3.3. не уведомления Застройщика о регистрации Договора уступки (п. 8.4 Договора);

4.3.4. не своевременном извещении Застройщика о сменен реквизитов (п.3.3.9 Договора).

4.4. В случае если в период действия гарантийных обязательств Участником, без официального согласования перепланировки в уполномоченных органах, были произведены изменения конструктивных элементов Объекта, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, а также иные изменения, предусмотренные в п. 3.3.5 Договора, Участник обязан своими силами и за свой счет в срок, установленный Застройщиком в соответствующем требовании, вернуть Объект и (или) объекты долевого строительства в первоначальное состояние, и возместить убытки, причиненные Застройщику и/или третьим лицам (в случае их предъявления к Застройщику).

В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект и (или) объекты долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо убытков, причиненных Застройщику и/или третьим лицам, Участник обязан компенсировать Застройщику расходы, вызванные приведением Объекта и (или) объектов долевого строительства в первоначальное состояние.

4.5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

4.6. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами на время вынужденной задержки.

Если форс-мажорные обстоятельства длятся более двух месяцев, Стороны имеют право в одностороннем порядке расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

4.7. В случае если в период действия договора Застройщиком предъявлялись требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник обязуется оплатить начисленные неустойки путем внесения денежных средств на расчётный счёт Застройщика до наступления срока подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

5.2. Стороны признают, что Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта предъявляемым к нему требованиям, является свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

5.3. Стороны признают, что в процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, а также отклонение осевых линий помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства и самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Такие изменения и отклонения признаются сторонами допустимыми и не являются нарушением настоящего договора, кроме случаев, предусмотренных в п. 5.4. настоящего договора.

5.4. Существенным изменением размера передаваемой Участнику Объекта долевого строительства стороны считают изменение общей площади (без учета площади балкона/террасы) более, чем на 5 (пять) % от общей проектной площади (без учета площади балкона/террасы) Объекта долевого строительства. Отклонение фактической общей площади Объекта долевого строительства от проектной менее, чем на 5 (пять) % не является нарушением условий настоящего договора.

Не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

• появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта,

• изменение проекта благоустройства прилегающей территории,

• появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства,

• размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.),

• создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые могут выступать из стен и уменьшать площадь соответствующей части Объекта долевого строительства.

Участник не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в проектную документацию Объекта, в Объект и/или иные помещения, входящие в состав Объекта, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства, на целевое назначение Объекта долевого строительства, не привели к изменению общей приведенной площади Объекта долевого строительства более, чем на пять процентов в сторону уменьшения или увеличения.

5.5. Под существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, понимается следующее:

- непригодность Объекта долевого строительства в целом, либо каких-либо из его помещений для использования, в том числе, постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

5.6. В рамках настоящего договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменения, производимые Застройщиком в Объекте, а также в Объекте долевого строительства, без их согласования (уведомления) с Участником, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

Не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, а равно нарушением требований к качеству мест общего пользования, элементов благоустройства прилегающей территории, замена Застройщиком материалов и оборудования, определенных в раскрываемой Застройщиком в порядке статьи 3.1 Федерального Закона № 214-ФЗ информации об Объекте и (или) Объекте долевого строительства, если такая замена вызвана изменением модельного ряда компании, производящей такие материалы и оборудование, невозможностью производителя (поставщика) поставить материалы и оборудование в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в состав Объекта и (или) Объекта долевого строительства, при этом устанавливаемые взамен материалы и оборудование не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам материалов и оборудования, указанных в раскрываемой Застройщиком информации.

5.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований к процессу эксплуатации систем вентиляции, отопления, водоснабжения, канализования самим Участником или иными собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи Объекта долевого строительства. К акту приема-передачи Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства

не позднее **30.06.2027**, но не ранее окончания взаиморасчетов, проводимых между Сторонами в соответствии с разделом 2 настоящего Договора.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. Участник в срок, указанный в уведомлении, осуществляет осмотр Объекта долевого строительства, что фиксируется в Акте осмотра, который составляется с участием представителя Застройщика и, при отсутствии существенных недостатков, подписывает Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом устранение выявленных недостатков производится Застройщиком в согласованный с Участником срок.

6.6. При принятии Объекта долевого строительства Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки) и зафиксировать их в Акте осмотра Объекта долевого строительства. Участник не вправе ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Объекта долевого строительства и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте осмотра.

6.7. В случае обнаружения при первичном осмотре существенных недостатков, препятствующих принятию Объекта долевого строительства, Участник обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента устранения недостатков, если иной срок не отражен в Уведомлении, полученном от Застройщика, при условии устранения недостатков, зафиксированных в первичном Акте осмотра, либо составить новый Акт осмотра, подтверждающий наличие недостатков.

6.8. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.5., п. 6.7. Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 7 (семи) рабочих дней со дня получения Участником уведомления о необходимости принятия Объекта долевого строительства, либо по истечении срока, предусмотренного для принятия Объекта долевого строительства после устранения недостатков, указанного в Акте осмотра, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику. При этом неявка Участника для осуществления осмотра Объекта долевого строительства, стороны согласились признать отказом Участника от его осмотра и согласием Участника на подписание акта приема-передачи Объекта долевого строительства без претензий без предварительного осмотра.

6.9. Застройщик вправе по правилам ст.359 Гражданского кодекса Российской Федерации удерживать Объект долевого строительства и не предавать его Участнику по акту приема-передачи до момента полного исполнения Участником обязательств, установленных разделом 2 настоящего Договора. В указанном случае Застройщик не будет считаться нарушившим свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения, установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

6.10. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если Участник получил уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости его принятия, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре. Настоящий пункт применяется и при неявке Участника для повторной приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в Акте осмотра либо в уведомлении ои астройщика, направленном по электронной почте, указанной в разделе 10 Договора.

6.11. Недостатки в Общем имуществе не являются основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства.

6.12. Подписание акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику производится единовременно с передачей ключей (за исключением случаев подписания одностороннего акта приема-передачи в связи с неявкой Участника). При этом обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Объекте, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, признаются перешедшими к Участнику с момента подписания соответствующего Акта приема-передачи.

В случае подписания одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник имеет право в любое время обратится к Застройщику за получением ключей, при этом он

несет обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства и риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства со дня составления одностороннего акта, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в случае:

1) неисполнения более двух месяцев Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

2) прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику;

3) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

4) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

5) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

6) иных случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

При этом расторжение договора по основаниям, предусмотренным пп. 2, 3, 4 п.7.1 настоящего договора производится только в судебном порядке.

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

7.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Участником обязательства по внесению денежных средств;

2) в иных случаях, предусмотренных договором и законодательством РФ.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, по иным основаниям, не предусмотренным п. 7.1 настоящего Договора, а также при расторжении настоящего Договора по соглашению сторон, Участник компенсирует Застройщику фактические расходы, связанные с заключением, исполнением и расторжением Договора.

7.5. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон на основании поданного Участником Застройщику заявления о расторжении Договора. В случае принятия Застройщиком предложения о расторжении настоящего Договора и подписания Сторонами Соглашения о расторжении, Участник компенсирует Застройщику фактические затраты (убытки), связанные с заключением и расторжением настоящего Договора.

7.6. В случае прекращения Договора участия в долевом строительстве, денежные средства со Счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком в соответствии с частью 9 статьи 15.5. Федерального Закона № 214-ФЗ сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику.

7.7. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом № 214-ФЗ.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. До полного исполнения Участником обязательств по оплате Цены договора, исчисленной исходя из приведенной (фактической) площади Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 2 Договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому Участнику возможна только при одновременном переводе долга на нового Участника, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве.

Уступка прав требований и перевод долга по Договору иному лицу в соответствии с ч. 2 статьи 382 ГК РФ и ст.11 Федерального закона № 214-ФЗ допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства при условии получения письменного согласия Застройщика на перевод долга на нового Участника.

8.2. Договор уступки права требования и перевода долга признается действительным, если он оформлен в виде письменного двустороннего соглашения о перемене стороны по договору между Участником и новым Участником, содержащим резолюцию Застройщика о его согласии на заключение такого договора.

8.3. Договор уступки составляется по числу Сторон и один экземпляр для Застройщика. Договор уступки вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством.

Расходы по регистрации Договора уступки несет Участник и (или) новый Участник.

8.4. После регистрации Договора уступки первоначальный Участник и (или) Новый Участник обязаны незамедлительно оповестить об этом Застройщика в письменном виде, указав обязательные реквизиты Нового Участника: ФИО, паспортные данные, место жительства (регистрации), номер телефона, адрес электронной почты, также почтовый адрес для направления корреспонденции, предоставив оригинал или нотариально заверенную копию Договора уступки, а также выписку ЕГРН, свидетельствующую о его регистрации.

В противном случае Новый Участник не может требовать от Застройщика исполнения настоящего Договора, а Застройщик имеет право исполнить Договор перед первоначальным Участником.

До получения соответствующего уведомления и доказательств перехода права по настоящему Договору к Новому Участнику Застройщик вправе не исполнять обязательство перед Новым Участником, при этом Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства.

8.5. В случае Уступки права требования и перевода долга Участником, являющимся владельцем Эскроу-счета, права требования по Договору или переход 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 Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору Эскроу-счета, заключенному прежним Участником.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор счета эскроу для расчетов по Договору прекращается по следующим основаниям:

1) по истечении срока действия;
2) при расторжении Договора;
3) при отказе от Договора в одностороннем порядке.
4) в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ или Договором счета эскроу.

9.2. Застройщик и Участник обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении Уполномоченного Банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав такого Многоквартирного дома.

9.3. Участник подтверждает, что при выборе Объекта долевого строительства и заключении настоящего договора действует по своей воле и в своём интересе, добровольно, без принуждения, не заблуждается в отношении цены, свободен в установлении и определении своих прав и обязанностей в соответствии с настоящим Договором и в определении любых не противоречащих

законодательству условиях Договора, по состоянию здоровья может самостоятельно защищать свои права и обязанности и не страдает заболеваниями зрения, слуха и иными заболеваниями (в том числе психическими расстройствами), препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, а также не находится в ином таком состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководить ими, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для него условиях.

9.4. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.5. Передача Объекта Участнику по Передаточному акту означает достижение целей, которые Стороны преследовали при заключении Договора, и влечет прекращение Договора его исполнением.

9.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, курьером или отправкой по электронной почте либо заказным отправлением.

Заказное письмо считается полученным стороной по истечении семи дней с момента отправки такого письма почтой РФ.

Если уведомление было направлено/передано Участнику несколькими способами, то днем получения такого уведомления Участником будет являться наиболее ранняя дата его получения.

9.6.1. Стороны обязуются своевременно сообщать друг другу об изменении своего местонахождения (места жительства), реквизитов и/или почтовых адресов.

Застройщик информирует Участников об изменении своих данных путем публикации информационного сообщения на официальном сайте в сети Интернет www.veren-place.ru/

При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу по последнему известному почтовому адресу, считаются доставленными адресату.

9.6.2. Сообщения от Застройщика могут быть направлены Участнику по адресу электронной почты, указанному в п.10 Договора, если иное не установлено в действующем законодательстве. При этом, уведомление о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предложение о внесении изменений в договор в части сведений о сроке передачи Застройщиком Объекта долевого строительства и его принятия Участником, составленные в форме электронного документа, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика.

9.6.3. При направлении письма Застройщику по адресу электронной почты, указанному в разделе 10 Договора, Участнику требуется оформить официальный запрос/обращение на имя руководителя с указанием

- наименования застройщика;
- сведений о заявителе: ФИО, паспортные данные;
- основания для обращения: дата и номер ДДУ;
- описанием вопроса/жалобы/предложения и приложением подтверждающих документов.

Документ должен быть подписан заявителем.

Анонимные заявления, как и заявления, не содержащие необходимую для идентификации заявителя информацию, рассмотрению не подлежат.

9.7. Участник в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Участник дает свое согласие на получение от Застройщика рассылок рекламно-информационного характера посредством смс-сервисов, электронной почты и иных способов связи. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения Договора и в течение пяти лет по окончании срока действия Договора. Участник

уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Многоквартирным домом.

9.8. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.9. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:
ООО «СЗ «МКД 4»
ИНН 1831187511
КПП 526001001
ОГРН 1171832025573
Юр. адрес: 603000, Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Дальняя, д. 8, помещ. 14
р/с 40702810255000001270
в ПАО Сбербанк
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653
ИНН банка: 7707083893
КПП банка: 784243001

info@verengroup.ru

Генеральный директор управляющей компании

_____ Черныш В.В.

Участник:
«ДОЛЬЩИКИ_ПОДПИСИ_И_ДАННЫЕ»

Приложение № 1
к Договору долевого участия в строительстве
многоквартирного дома

РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА № «ПОМЕЩЕНИЕ_НОМЕР» в КОРПУСЕ № 1

План «ПОМЕЩЕНИЕ_ЭТАЖ» этажа

«ПОМЕЩЕНИЕ_ПЛАН»

ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА № «ПОМЕЩЕНИЕ_НОМЕР»

ВСТАВИТЬ ПЛАНИРОВКУ

Настоящее планы приведены для отображения в графической форме расположения по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, в случае их наличия - лоджий, веранд, балконов, террас), а также местоположения Объекта долевого строительства на этаже и в Объекте в целом.

Указанные в настоящем Приложении характеристики Объекта долевого строительства являются проектными (планируемыми), которые подлежат уточнению при завершении строительства, на основании результатов обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

Данные планы не включают описание отделки или ее элементов, в том числе оборудования, входящего в состав Объекта.

Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования, указаны исключительно для примера и не гарантируют реального размера и масштаба подобных элементов по отношению к Объекту долевого строительства (его частям).

Застройщик:	**Участник:**
Генеральный директор управляющей компании	
_____ **Черныш В.В.**	**«ДОЛЬЩИКИ_ПОДПИСИ»**

Приложение № 2
к Договору долевого участия в строительстве
многоквартирного дома

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

этажность	17 этажный
количество этажей в Объекте	18 этажей, в том числе 1 подземный
общая площадь Объекта	13 403 кв.м
класс энергоэффективности	«А» - очень высокий
фундаменты	монолитный железобетон
материал наружных стен и каркаса Объекта	монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
материал перекрытий	монолитный железобетон
лестницы	железобетонные
кровля	рулонная с внутренними водостоками
сейсмостойкость	5 и менее баллов
водопровод	стояки из водопроводных труб
канализация	стояки из ПВХ
система отопления	закрытая, независимая; установка счетчиков учета расхода тепла в местах общего пользования
система вентиляции	естественная, в соответствии с действующими нормами
благоустройство	в соответствии с проектом

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- установка оконных блоков без приточных клапанов;
- установка входной двери, монтаж временного замка;
- установка квартирного распределительного электрического щита (щита механизации) в пределах объекта долевого строительства без разводки по квартире;
- установка счетчика электрической энергии в составе этажного распределительного электрического щита;
- ввод в Объект долевого строительства труб горячего и холодного водоснабжения с установкой приборов учета;
- установка радиаторов отопления без встроенных терморегуляторов;
- устройство стояка канализации с заглушками;
- установка счетчиков учета расхода горячей и холодной воды;
- телефонный и телевизионный кабель доводится до поэтажного щита или оптической распределительной коробки в стояке слаботочных систем на этаже, дальнейшее подключение - индивидуальное

Объект долевого строительства передается Участнику без установки межкомнатных перегородок и внутриквартирных дверей, без трубных разводок в санузле и кухне и без установки полотенцесушителя и системы уравнивания потенциалов; без приобретения и установки подоконников и без устройства откосов окон, без отделки и без установки сантехприборов, водоразборной арматуры и без электрической плиты.

Все работы по отделке Объекта долевого строительства, (шумоизоляция, выравнивающая и черновая стяжка под устройство полов, гидроизоляция в зоне санузлов, штукатурные и другие отделочные работы), разводке и монтажу инженерных коммуникаций, зашивка инженерных коммуникаций (монтаж короба), установку оконечных устройств, в том числе установка крана и приобретение пожарного рукава для первичного пожаротушения, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник выполняет самостоятельно и за свой счет.

Застройщик:
Генеральный директор управляющей компании

_____ **Черныш В.В.**

Участник:

«ДОЛЬЩИКИ_ПОДПИСИ»

Приложение № 3
к Договору долевого участия в строительстве
многоквартирного дома

Выдержка из СТО 01.02-2024 ООО «Специализированный застройщик «МКД 4»

ООО «Специализированный застройщик «МКД 4»

С Т А Н Д А Р Т
О Р Г А Н И З А Ц И И
СТО 01.02-2024
ООО «Специализированный застройщик «МКД 4»

Настоящий Стандарт разработан рабочей группой технических специалистов с учетом:

- специфики строительства объектов недвижимости в юридических лицах, входящих в одну группу лиц с ООО «Специализированный застройщик «МКД 4»;

- обязательных требований, установленных в Федеральных законах от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Настоящий Стандарт утвержден генеральным директором управляющей компании ООО «Управляющая компания ВЕРЕН» и введен в действие с «01» января 2024 г.

№ п/п	Вид отделки, оборудования	Потребительские характеристики и требования к качеству выполненных работ в объектах долевого строительства
3.	Стены и перекрытия. Бетонные и каменные конструкции	**Допускается**: 3.1. Отклонение по вертикали не более 20мм на всю высоту помещения до 3-х метров; 3.2. Отклонение радиуса криволинейной поверхности (угол) не более 10 мм на всю поверхность, проверяемой лекалом; 3.3. Отклонение размера дверных, оконных проемов не более 20 мм; 3.4. Неровности плавного очертания (на 2-х метровой рейке) сверху не более 10 мм; 3.5. Размер сколов ребра глубиной 15 мм, сумарной длиной более 150 мм на 1м, раковины диаметром более 20 мм, глубиной более 10 мм 3.6 Не заполнение вертикальных заводских швов каменной кладки (из КСР и СКЦ) 3.7 наличие волосяных трещин в местах сопряжения стен из разных материалов 3.8 сопряжение стен из разных материалов не в одной плоскости 3.9 отсутствие отверстий для инженерных коммуникаций 3.10. наличие волосяных трещин на потолке перекрытия, монолитных и каменных конструкциях
6.	Дверь входная металлическая	Должна быть обеспечена плавность работы, отсутствие заеданий, толчков и посторонних звуков при открывании и закрывании двери, фиксация дверного полотна в закрытом положении, отсутствие заеданий защёлки и засовов замка, плотный и равномерный обжим уплотняющих прокладок по всему периметру притвора, без разрывов и зазоров в стыках. Не должно быть видимых дефектов, вмятин, царапин на лицевых поверхностях двери. Не допускается отсутствие минимум одного уплотнителя на изделие. Обязательно: наличие минимум одного замка, дверной ручки, дверного глазка. Допускаются: 6.1. Местные дефекты покрытия: царапины длинной не более 150 мм, следы абразива, задиры размером не более 3 х 3 мм, вмятины глубиной 0,3 мм, местные участки ремонта лакокрасочного покрытия, панели МДФ и т.п., не более 3 шт. на одну поверхность; 6.2. Отклонение профилей коробок от вертикали и горизонтали не более 1,5 мм на 1 м длины, но не более 3 мм на высоту изделия; 6.3. Незначительное отклонение от горизонтали и вертикали установленного дверного блока в пределах 1 см по горизонтали и 1см по вертикали; 6.4. Незначительное отклонение габаритных размеров, в т.ч. диагоналей в пределах 0,5 см. на конструкцию; 6.5. Следы реставрации, невидимые с расстояния 2 м и более.

7.	Дверные проемы межкомнатные	Допускаются отклонения: 7.1. По вертикали от номинального размера не более 5 мм; 7.2. По горизонтали от номинального размера не более 5 мм.
8.	Оконные и балконные блоки из ПВХ, подоконник, откосы оконных проёмов, в т.ч. на лоджиях и балконах	Должно быть обеспечено: свободное открывание и закрывание створок, плотное примыкание штапиков к стеклопакетам, плотное, без зазоров прилегание уплотнителя створок к раме в закрытом положении, установка заглушек, ручек и петель. Допускаются: 8.1. Провисание створок до 1,5 мм при соблюдении вышеуказанных условий; 8.2. Заделка специальными герметиками зазоров до 0,5 мм в угловых и Т-образных соединениях оконных рам смежных элементов окон. Между смежными штапиками наличие заделанных герметиком зазоров до 0,5 мм; Для оконного профиля допускается: 8.3 Установка однокамерных стеклопакетов. 8.4. Наличие местных дефектов покрытия: царапины длинной не более 150 мм, следы абразива, задиры, вмятины и т.п. размером не более 3 х 3 мм глубиной 0,3 мм, не более 3 шт. на 1 м.п. профиля; 8.5. Незначительное отклонение от горизонтали и вертикали установленного оконного блока, при разности температур снаружи/ внутри 20 градуса Цельсия, в пределах 1 см по горизонтали и 1см по вертикали; 8.6. Незначительное отклонение габаритных размеров, в том числе диагоналей, как элементов конструкций, так и конструкции в целом в пределах 1 см. на элемент; 8.7. Термическая деформация профиля при разности температур снаружи/ внутри 20 градусов Цельсия в сезонном режиме: Лето-не более 3,0 мм, Зима-не более 6,0 мм; 8.8. Деформация уплотнителя от номинального размера не более 1 мм в течение 12 месяцев; Для подоконника и откосов допускается: 8.9. Наличие местных дефектов покрытия: царапины длинной не более 150 мм; следы абразива; «задиры»; вмятины и т.п., размером не более 3х3 мм глубиной 0,3 мм., не более 3шт. на 1 м2 поверхности; 8.10. Незначительное отклонение от горизонтали и вертикали установленного подоконника в пределах 1 см на конструкцию в целом; 8.11. Отклонение от горизонтали по ширине подоконной доски не более 1%, прогиб не более 2 мм на 1 м; 8.12. Местные неровности плавного очертания (на контрольной рейке) не более 3 мм на 1 метр; 8.13. Нарушение размеров монтажный зазоров кладка/ профиль окна не менее 10 мм, но не более 60 мм; 8.14. Отклонение размера оконного проема по вертикали и по горизонтали не более 4 мм на 1 метр. Наличие двух торцевых заглушек подоконника обязательно. Отлив имеет уклон в сторону улицы не менее 10%. Для отливов допускается: 8.15. Наличие местных дефектов покрытия: царапины длинной не более 150 мм, следы абразива, задиры, вмятины и т.п. размером не более 3 х 3 мм глубиной 0,3 мм, не более 3шт. на 1 м.п. отлива, Наличие локальных пороков (окалина) размером до 0,5 мм не более 5 штук, размером 0,5–1 мм не более 2 штук. 8.16. Незначительное отклонение от горизонтали и вертикали установленного отлива в пределах 1 см на конструкцию в целом. Стеклопакет. Дефекты определяются визуально, невооруженным глазом с расстояния 0,6 –1 м при естественном освещении. Допускаются: 8.17. Местные дефекты покрытия, вызванные механическими повреждениями: царапины длинной не более 150 мм, следы абразива, окалина и т. п., не более 5шт. на стеклопакет; 8.18. Наличие локальных неразрушающих пороков (окалина) размером до 0,5 мм не более 5 штук, размером 0,5–1 мм не более 2 штук. Фурнитура. Наличие ручек обязательно. Должен быть обеспечен плавный ход фурнитуры при закрывании и открывании оконного блока. Допускается: 8.19. Незначительное поступление наружного воздуха по притвору створок, а также при открытом положении клапана приточной вентиляции; 8.20. Применение гребенки для обеспечения режима проветривания или применение поворотно-откидной фурнитуры (не менее одного окна на помещение).

9.	Балкон. Витражное остекление	Профиль металлический. Допускаются: 9.1. Местные дефекты покрытия: царапины длинной не более 150 мм, следы абразива, задиры, вмятины и т. п. размером не более 3х3 мм глубиной 0,3 мм, не более 3шт. на 1 м.п. профиля); 9.2. Незначительное отклонение от горизонтали и вертикали установленного оконного блока в пределах 1 см по горизонтали и 1см по вертикали; 9.3. Незначительное отклонение габаритных размеров, в том числе диагоналей как элементов конструкций, так и конструкции в целом в пределах 1 см. на элемент; 9.4. Отсутствие уплотнителей в притворах; 9.5. Отсутствие герметичности изделия не является недостатком. Отлив. Допускаются: 9.6. Местные дефекты покрытия: царапины длинной не более 150 мм, следы абразива, задиры, вмятины и т. п. размером не более 3х3 мм глубиной 0,3 мм, не более 3шт. на 1 м.п. отлива; 9.7. Незначительное отклонение от горизонтали и вертикали установленного отлива в пределах 1 см на конструкцию в целом. 9.8 Местные дефекты покрытия, вызванные механическими повреждениями: царапины длинной не более 150 мм, следы абразива, окалина и т. п., не более 5шт. на стеклопакет; 9.9 Наличие локальных неразрушающих пороков (окалина) размером до 0,5 мм не более 5 штук, размером 0,5–1 мм не более 2 штук. Остекление. Допускаются: 9.10. Местные дефекты покрытия: царапины длинной не более 150 мм, следы абразива, окалина и т. п. не более 5шт. на стекло. Фурнитура. Наличие установленных ручек обязательно. Должен быть обеспечен плавный ход фурнитуры при закрывании и открывании оконного блока. Допускаются: 9.11. Поступление наружного воздуха по притвору створок. Наличие режима проветривания не обязательно.
10.	Система отопления	Радиаторы отопления. Допускаются: 10.1. Отклонение установленного радиатора/регистра по горизонтали и вертикали в пределах 1 см; 10.2. Местные дефекты покрытия внешнего состояния прибора отопления: царапины длинной не более 150 мм,следы абразива, задиры, вмятины и т. п. размером не более 3 х 3 мм, глубиной 0,3 мм, не более 3шт. на прибор; 10.3 отсутствие термостатических клапанов. Допускаются местные дефекты внешнего покрытия прибора отопления: царапины длинной не более 150 мм, следы абразива, задиры, вмятины и т. п. размером не более 3х3 мм, глубиной 0,3 мм, не более 3шт. на прибор. Розетты на стояки и радиаторы отопления и опоры радиаторов отопления декоративные розетты не устанавливаются.
11.	Комфорт окружающей среды	Допускается: 11.1. Снижение температурного режима в квартире к номинальному значению: до 18 град Цельсия зимой, до 20 град Цельсия летом; 11.2. Отклонение температуры стен в квартире от номинального до 6 град Цельсия ниже температуры воздуха в помещении; 11.2.1 Наличие конденсата на поверхностях холодных балконов и лоджий. 11.3. Уровень звукового давления (шум) в помещении: в дневное время не более 55 дБА; в ночное время не более 45 дБА.
12.	Система водоснабжения	Должно быть обеспечено отсутствие протечек в местах соединения; работоспособность установленных санитарно-технических приборов. Допускаются отклонения: 12.1. От горизонтали и вертикали в пределах 3 см труб водоснабжения; 12.2. От горизонтали и вертикали в пределах 5 см стояков канализации. 12.3 Отклонение по высотной отметки слива канализации в с/у от нормативной до 20 мм.

12.	Система вентиляции	Обязательно: наличие тяги в вентиляционных каналах при установленных на проветривание оконных приборах. Допускаются: 12.1. Отклонение влажности в помещении от нормативного значения: от 30% до 60%. 12.2 отсутствие принудительной вентиляции. Диффузоры в санузлах и ванных. Обязательно: отсутствие механических повреждений диффузора, видимых царапин, сколов, трещин. Допускается: 12.3 Наличие зазоров в местах примыкания к стене не более 2 мм.
13.	Система электроснабжения	Укомплектованный квартирный электрический щиток (в соответствии с проектной документацией). Должно быть обеспечено: наличие маркировки внутри щитка; плотное примыкание к стене (допустимый зазор не более 2 мм.); отсутствие видимых царапин, пятен, загрязнений. Допускается отклонение при установке от горизонтального и вертикального уровня до 10 мм. Допускается отсутствие подключение входного электрического звонка. При монтаже допускается отклонение от горизонтального уровня не более 5%.

Положения настоящего Стандарта не противоречат требованиям нормативно-технической документации, включенной 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» (утв. постановлением Правительства РФ) и нормам части 4 статьи 16.1 Федерального закона от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании».

Настоящий Стандарт применяется в части непротиворечащей требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

С изложенным выше Стандартом ознакомлен и согласен

Участник: _____/_____/

Приложение № 4
к Договору долевого участия в строительстве
многоквартирного дома

График платежей

«ГРАФИК_ПЛАТЕЖЕЙ»

Застройщик: Генеральный директор управляющей компании	**Участник:**
_____ Черныш В.В.	**«ДОЛЬЩИКИ_ПОДПИСИ»**