ДОГОВОР № ___/____-_____
долевого участия в строительстве

г. Воронеж **_____года**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Воронежбытстрой», именуемое в дальнейшем **Сторона 1**, **в лице Управляющего-индивидуального предпринимателя Волвенкина А.Л.,** действующего на основании устава, и **_____,**именуемый в дальнейшем **Сторона 2**, при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является освоение объёмов строительства объекта капитального строительства **«Жилой комплекс в п. Отрадное Новоусманского района Воронежской области (III жилой квартал). Многоэтажный многоквартирный жилой дом с объектами инженерного обеспечения. Поз. 4», расположенного по адресу: Воронежская обл., Новоусманский м. р-н, Отрадненское с.п., п. Отрадное, ул. Фестивальная**, с основными характеристиками в соответствии с Приложениями №1, №2 к настоящему Договору, путем прямого и опосредованного привлечения материальных, денежных и иных средств Стороны 2, которой по окончании строительства и получении разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передается в собственность **_____-комнатная** квартира **№ ___** на **___ этаже,** общей проектной площадью, без учета лоджий/балконов – _____ кв. метров, проектной площадью, включающей лоджии/балконы – _____ кв. метров, общей приведенной площадью - ____ кв. метров, состоящей из суммы общей проектной площади и площади лоджий/балконов, определенных с использованием понижающего коэффициента 0,5 для площади лоджии и коэффициента 0,3 для площади балкона, соответствующая основным характеристикам, приведенным в Приложениях №1, №2, №3, №3/1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (далее – Квартира или Объект).

Изменения в характеристики Квартиры могут быть внесены Стороной 1 в одностороннем порядке до момента передачи Квартиры Стороне 2 согласно любому из утвержденных Стороной 1 вариантов характеристик Квартиры.

Указанный жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 36:16:5400001:8958 (далее по тексту – Земельный участок).

План Квартиры, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), а также содержащий информацию о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов в жилом помещении приведен в Приложении №3, №3/1 являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Изображения бытовой техники, сантехнических изделий, направления открывания дверей и т.п. в Приложениях № 3, 3/1 носят условный характер и не являются согласованием Сторонами каких-либо обязательств.

1.2. Сторона 1 осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 15.07.2024 г., удостоверяющей проведенную государственную регистрацию права собственности на земельный участок, зарегистрированный в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.06.2024 г. за № 36:16:5400001:8958-36/082/2024-1, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора;
- разрешения на строительство № 36-16-114-2024 выданного 28.11.2024 г. Отделом архитектуры и градостроительства администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области;
- проектно-сметной документацией, утвержденной Стороной 1;
- опубликованной и (или) размещенной проектной декларации в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Сторона 2 ознакомилась с содержанием документов, указанных в настоящем пункте, с информацией о Стороне 1, о проекте строительства, с порядком внесения изменений в указанную информацию и документацию, с порядком ознакомления с внесенными изменениями в указанную информацию и документацию.

Информация о застройщике многоквартирного жилого дома, разрешительная и проектная документация, проектная декларация размещены на сайте наш.дом.рф.

1.3. **Планируемый срок начала передачи Стороне 2 объекта долевого строительства 01 декабря 2026 года, срок окончания передачи объекта 31 декабря 2026 года**. Передача Стороне 2 объекта долевого строительства в указанный в настоящем пункте срок, осуществляется только в случае полной оплаты Стороной 2 Цены договора.

Сторона 1 не несет ответственности за нарушение указанного в настоящем пункте срока, если такое нарушение произошло не по ее вине.

1.4. Допускается досрочная передача квартиры Стороне 2.

В случае нарушения Стороной 2 сроков приемки квартиры не по вине Стороны 1, Сторона 1 считается исполнившей обязательство по передаче Квартиры Стороне 2 надлежащим образом.

1.5. Условием привлечения Стороной 1 денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

2. Цена Договора и порядок оплаты

2.1. Цена настоящего Договора на момент заключения настоящего Договора определяется как произведение размера общей приведенной площади объекта долевого строительства на цену 1 кв. метра общей приведенной площади объекта долевого строительства с учетом предоставленной скидки.

Цена 1 кв. метра общей приведенной площади объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора - _____ (_____).

Цена настоящего Договора на момент заключения настоящего Договора без учета скидки составляет _____ (_____).

В цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Стороны 2 на Квартиру.

Сторона-1 предоставляет Стороне-2 скидку в размере _____ рублей в качестве исполнения обязательства Стороны-1 при выявлении в процессе приемки и эксплуатации квартиры строительных недостатков.

Итоговая согласованная Сторонами цена Договора на момент заключения настоящего Договора с учетом скидки составляет _____ рублей.

2.2. Финансирование строительства жилого дома осуществляется Стороной 2 на следующих условиях:

Оплата цены Договора в размере – **_____ (_____)** осуществляется в следующем порядке:

сумму в размере – **_____ (_____)** оплачивается путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в срок не позднее _____ на счет эскроу, открытый в Центрально-Черноземном Банке – Филиале ПАО Сбербанк России (далее – Банк/Эскроу-агент/Акцептант).

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

- наименование: Центрально-Черноземный банк ПАО «Сбербанк России»,
- место нахождения Банка: 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19,
- почтовый адрес: 394006, город Воронеж, улица 9 Января, дом 28,
- ИНН 7707083893 ОГРН 1027700132195 КПП 366402001,
- корреспондентский счет 30101810600000000681,
- БИК 042007681,
- тел. 8(800)555-55-50,
- эл. почта: mail@ccb.sbrf.ru.

Срок условного депонирования денежных средств - 30.06.2027 год.

Обязанность Стороны 2 по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

2.3. В случае если по результатам технической инвентаризации будет выявлено отклонение общей площади Квартиры без учета лоджий/балконов от общей проектной площади Квартиры без учета лоджий/балконов не более чем на 5 (пять) процентов, стоимость Квартиры не изменяется.

При отклонении площади Квартиры без учета лоджий/балконов от указанных выше показателей более чем на 5 (пять) процентов, Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору, корректирующее цену Квартиры, обеспечить его государственную регистрацию и произвести взаимные расчеты с учетом цены квартиры, рассчитанной исходя из стоимости 1 кв.м., установленного п. 2.1. Договора, и площади Квартиры, составляющей сумму площади Квартиры, определенной по результатам технической инвентаризации (без учета летних неотапливаемых помещений), и проектной площади лоджий/балконов, рассчитанной с использованием понижающего коэффициента 0,5 для площади лоджии и коэффициента 0,3 для площади балкона.

Сторона-1 обязуется в срок, не позднее 5 дней с момента выявления отклонения площади направить Стороне-2 уведомление о необходимости подписания дополнительного соглашения с приложением проекта дополнительного соглашения. Сторона-2 обязуется в срок, не позднее 10 дней с даты уведомления вернуть Стороне-1 подписанные экземпляры дополнительного соглашения и предпринять все необходимые действия для государственной регистрации дополнительного соглашения. Датой уведомления считается дата получения Стороной-2 обращения Стороны-1 либо истечение 7 дней с даты поступления корреспонденции в почтовое отделение по адресу Строны-2, указанному в Договоре. Отказ/уклонение Стороны-2 от подписания и/или государственной регистрации дополнительного соглашения соразмерно продлевает срок передачи Стороной-1 объекта долевого строительства.

Оплата (возврат) разницы стоимости Квартиры, установленной в настоящем Договоре, и указанном выше дополнительном соглашении, осуществляется Сторонами в срок, не позднее 10 рабочих дней с даты государственной регистрации дополнительного соглашения к Договору, но в любом случае до даты подписания акта приема-передачи Квартиры путем перечисления денежных средств на расчетный счет Стороны-1 (в случае доплаты) либо на лицевой счет Стороны-2, указанный в соответствующем заявлении Стороной-2 (в случае возврата).

До момента внесения денежных средств (доплаты) на расчетный счет Стороны-1 Квартира считается не оплаченной, у Стороны-1 не возникает обязательство по передаче Квартиры Стороне-2».

2.4. В случае нарушения Стороной 2 сроков финансирования, указанных в настоящем разделе, более чем на 2 месяца Цена настоящего договора увеличивается на 3 % (три процента).

В случае нарушения Стороной 2 сроков финансирования, указанных в настоящем разделе, более чем на 3 месяца Цена настоящего договора увеличивается на 5 % (пять процентов).

В случае нарушения Стороной 2 сроков финансирования, указанных в настоящем разделе, более чем на 4 месяца Цена настоящего договора увеличивается на 10 % (десять процентов).

При наличии указанных в настоящем пункте фактов нарушения Стороной 2 сроков финансирования Сторона 1 направляет Стороне 2 соответствующее уведомление о необходимости погашения задолженности и уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования (далее по тексту настоящего пункта – уведомление) с проектом дополнительного соглашения об увеличении цены Договора. Дополнительное соглашение подлежит заключению сторонами в установленном законом порядке, и своим содержанием изменяет согласованные условия Договора относительно цены Договора и порядка ее оплаты. При этом Сторона 1 вправе по своему усмотрению выбрать момент, когда она направляет Стороне 2 соответствующее уведомление.

Сторона 2 обязуется подписать указанное дополнительное соглашение не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления, и не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания осуществить мероприятия по подаче дополнительного соглашения на государственную регистрацию.

Сторона 2 обязуется оплатить цену Договора, установленную в соответствии с настоящим пунктом, в срок не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации дополнительного соглашения.

При отказе Стороны 2 от возмещения разницы, либо неосуществлении им действий, предусмотренных настоящим пунктом после получения уведомления, Сторона 1 вправе расторгнуть договор в порядке, установленном ст. 5, ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, после любого из указанных в настоящем пункте периодов просрочки.

3. Обязательства и заверения Сторон

3.1. **Сторона 1 обязуется:**

3.1.1. Организовать работу по строительству жилого дома, указанного в предмете настоящего Договора, в соответствии с Приложением 1 к настоящему Договору.

3.1.2. По окончании строительства дома и выполнения Стороной 2 обязательств по финансированию строительства в объеме, определенном в настоящем Договоре, передать Стороне 2 по акту приема-передачи Квартиру, определенную в предмете настоящего Договора, инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

3.2**. Сторона 2 обязуется**:

3.2.1. Обеспечить финансирование строительства жилого дома на условиях, установленных настоящим Договором.

3.2.2. В срок, установленный п. 1.3. настоящего Договора, принять Квартиру по акту приема-передачи, для чего прибыть в каб. 107 по ул. Пеше-Стрелецкая, д. 95. При себе необходимо иметь паспорт, подлинники настоящего зарегистрированного Договора (экземпляр Стороны 2), зарегистрированного соглашения об уступке прав требования (при наличии), документа об оплате (для юридических лиц - акта сверки взаимных расчетов и справки об отсутствии финансовых претензий).

Сторона-2 обязана принять по акту приема-передачи Квартиру у Стороны-1 в течение срока, установленного п. 1.3. настоящего Договора. В случае уклонения Стороны-2 от принятия Квартиры в установленный срок или при отказе от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ), Сторона-1 в порядке и сроки, установленные действующим законодательством, вправе составить односторонний акт. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Стороне-2 со дня составления указанного в настоящем пункте Договора акта, а Квартира считается переданной без недостатков с применением последствий, установленных п. 4.6. настоящего Договора.

С момента приемки Квартиры Сторона 2 обязуется самостоятельно нести ответственность за вред, причиненный Стороне 1, другим участникам долевого строительства, третьим лицам в результате самовольно/или с привлечением третьих лиц проводимых ремонтно-строительных работ: переустройства, перепланировки, переноса и/или повреждения коммуникаций, инженерных сетей, производства отделочных работ и т.п.

Сторона 2 обязана своими силами и за свой счет привести Квартиру в первоначальное состояние в течение 1 (одного) месяца со дня обнаружения результатов ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса коммуникаций, инженерных сетей и т.п.

Если Квартира не будет приведена в первоначальное состояние в вышеуказанный срок, Сторона 2 обязуется уплатить Стороне 1 убытки, а также возместить Стороне 1 все расходы, понесенные последним на приведение Квартиры в первоначальное состояние, соответствующее проектной документации.

3.2.3. Сторона 2 обязуется известить Сторону 1 об обнаруженных недостатках квартиры. Явные недостатки выявляются при осмотре квартиры и обязательно должны быть отражены до подписания акта приема-передачи квартиры. В случае не уведомления Стороны 1 об обнаруженных явных недостатках, Сторона 2 не вправе в дальнейшем предъявлять требования об их устранении.

3.2.4. Сторона 2 обязуется нести расходы по эксплуатации и коммунальному обслуживанию Квартиры с момента передачи Стороне 2 Квартиры по передаточному акту (акту приема-передачи) или иному документу о передаче Квартиры Стороне 2, включая, но, не ограничиваясь, ордер на заселение, или договор найма, или односторонний акт о передаче объекта, составленный Стороной 1. Стороны установили, что официальное сообщение о заселении производится на официальном сайте Стороны 1.

3.2.5. Сторона 2 обязуется до момента государственной регистрации права собственности Стороны 2 на Квартиру не производить без письменного разрешения Стороны 1 ремонтно-строительные работы, переустройство и перепланировку, перенос коммуникаций, инженерных сетей, не врезать в дверь замки, не устанавливать двери, не вселяться в объект долевого строительства. В случае нарушения указанного обязательства Сторона 2 обязано возместить Стороне 1 причиненные такими действиями убытки. После регистрации права собственности на Квартиру Сторона 2 обязуется проводить ремонтно-строительные работы, переустройство и перепланировку, перенос коммуникаций, инженерных сетей в порядке, предусмотренном действующим законодательством. В случае нарушения Стороной 2 обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Сторона 2 несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и п. 3.2.2. настоящего Договора.

3.2.6. Сторона 2 обязуется соблюдать требования, предъявляемые к размещению наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, определенные Приложение № 4 к настоящему Договору.

3.3. Уступка (передача) права требования исполнения обязательств по настоящему Договору может быть осуществлена Стороной 2 непосредственно после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области и выполнения Стороной 2 своих обязательств по финансированию согласно пункту 2.2. Договора в полном объеме. Уступка допускается до подписания сторонами акта приема-передачи.

Сторона 2 несет обязанность по направлению Стороне 1 уведомления о заключении соглашения об уступке права требования (далее - Соглашения), причем Первоначальный участник долевого строительства обязан направить уведомление о подписании Соглашения в срок, не позднее 10 дней с даты подписания, а Новый участник долевого строительства – о государственной регистрации соглашения в срок, не позднее 10 дней с даты государственной регистрации. Все уведомления направляются ценным письмом с описью вложений либо передаются Стороне 1 лично Стороной 2 или полномочным представителем Стороны 2 с отметкой о получении.

При уступке к Новому участнику долевого строительства (цессионарию) переходят все права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации соглашения в установленном законом порядке. В случае уступки права требования в части отдельных помещений к Новому участнику долевого строительства (цессионарию) переходят права и обязанности по настоящему Договору в отношении соответствующих помещений.

В случае не направления уведомлений в адрес Стороны 1 о заключенном соглашении и его государственной регистрации, обязательства Стороны 1 по настоящему Договору прекращаются их исполнением Стороне 2, известной Стороне 1 (подписавшей Договор со Стороной 1, либо об уступке которой Сторону 1 уведомили надлежащим образом).

3.4. Риск порчи или случайной гибели квартиры переходит от Стороны 1 к Стороне 2 с даты подписания акта приема-передачи либо иного документа о передаче Квартиры, в том числе одностороннего акта, составленного Стороной-1.

3.5. Сторона 1 гарантирует, что Объект, а также права требования на получение его в собственность на дату заключения настоящего Договора не обременены какими-либо правами третьих лиц.

3.6. Подписанием настоящего Договора Сторона 2 подтверждает, что приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободна в установлении своих прав и обязанностей на основе настоящего Договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий Договора, что она не лишена дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также, что у нее отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. При подписании данного Договора Сторона 2 не подвергалась угрозам, насилию и давлению с чьей-либо стороны. Содержание и правовые последствия заключаемого Договора Стороне 2 известны и понятны.

3.7. Сторона 2 уведомлена о том, что фасад многоквартирного жилого дома, а также иные ограждающие несущие и ненесущие конструкции в соответствии с действующим законодательством являются общедомовым имуществом. Запрещены самовольные переоборудование, перекрашивание или иное изменение балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установка на фасадах, балконах, лоджиях спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

В случае необходимости монтажа антенн, систем кондиционирования и иного оборудования, порядок и способ такого монтажа согласовываются с Управляющей организацией, на обслуживание которой передан многоквартирный жилой дом.

3.8. Сторона 2 предоставляет Стороне 1 право самостоятельно вносить изменения в разрешительную, проектно-сметную документацию, технико-экономические показатели многоквартирного жилого дома и/или Квартиры, в том числе, но не ограничиваясь, в части увеличения/уменьшения площади застройки здания, площади жилого здания, площади квартир, площади помещений общего пользования, количества/общей площади нежилых встроено-пристроенных помещений/подвалов/технических этажей, изменение назначения помещений, изменение состава благоустройства придомовой территории, плана благоустройства, общей площади и границ земельного участка, а также возможность размещения (строительства) на земельном участке иных многоквартирных домов, инженерных и иных сооружений, коммуникаций, а также возможность размещения подземного паркинга.

Данные изменения не ставятся в зависимость от первоначальной проектно-сметной документации, разрешительной документации и не являются существенными изменениями проектно-сметной, разрешительной документации строящегося многоквартирного дома в состав которого входит объект долевого строительства, дающими право Стороне 2 на расторжение Договора в соответствии с п.1.1. ст.9 ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ за исключением существенного изменения проектной документации объекта строительства в части площади Квартиры (п.2.3. настоящего Договора).

Указанные изменения не являются основанием для изменения цены Договора.

3.9. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством многоквартирного дома, предъявляемым к ним требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия Квартиры строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

3.10. Для заключения договора счета эскроу Сторона 2 предоставляет в Банк подписанный Сторонами настоящий Договор и документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Стороны 1 на подписание договора счета эскроу.

Договор счета эскроу подлежит подписанию в отделении Банка по адресу: город Воронеж, улица 9 Января, дом 28.

Сторона 2 вносит денежные средства на счет эскроу после предоставления в Банк настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, либо в случае электронной регистрации предоставления на электронном носителе файла с текстом настоящего Договора (в формате pdf) и файла с усиленной квалифицированной подписью (в формате sig), полученные с использованием услуги по электронной регистрации.

3.11. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до 30 июня 2027 г.

3.12. Для получения Стороной 1 денежных средств (на р/с 40702810400000089334), находящихся на счете эскроу, Сторона 1 предоставляет в Банк заверенную Стороной 1 копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

3.13. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Стороне 2 на счет Стороны-2, указанный в разделе 8 настоящего Договора, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Стороной 1 документов, предусмотренных пунктом 3.12 настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;
- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;
- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.14. В случае уступки Стороной 2, являющейся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Стороны 2 по Договору, или с

момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Стороной 2.

4. Гарантии качества

4.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства, который является предметом настоящего Договора, (за исключением элементов, входящих в состав Объекта, гарантийный срок на которые определен далее по тексту) составляет три года с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, при условии надлежащей эксплуатации жилого дома.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого участия в строительстве составляет 3 года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Под технологическим и инженерным оборудованием следует понимать любые элементы инженерных систем здания, расположенных в пределах объекта долевого строительства, необходимых для его нормального использования по назначению, в том числе системы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, водоотведения и т.д.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, а также элементы остекления, составляет один год со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, при условии надлежащей эксплуатации жилого дома, в том числе Объекта долевого строительства.

На комплектующие, включая смесители, счетчики, розетки, выключатели, сантехнические изделия, газовые и электроплиты и т.д., гарантийный срок устанавливается в пределах срока гарантии, определенного производителем.

4.2. Сторона 1 не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его части, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Стороной 2 или привлеченным ею третьим лицом.

4.3. Сторонами согласовано, что первым требованием, которое Сторона 2 вправе предъявить Стороне 1 в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры, является требование безвозмездного устранения недостатков. В этом случае срок устранения недостатков Стороной 1 – два месяца с момента получения Стороной 1 соответствующего требования от Стороны 2.

4.4. Сторона 2 с проектно-сметной документацией, стандартами организации и правилами эксплуатации жилого помещения ознакомлена (в т.ч. - с обязанностью перекрывать системы водоснабжения холодной и горячей воды на вводе в квартиру на время отсутствия в квартире, осуществлять регулярное проветривание квартиры для надлежащей работы приточно-вытяжной вентиляции). Подписанием настоящего Договора Сторона-2 подтверждает, что ей в соответствии со ст.8, 9, 10 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

Сторона 2 уведомлена и согласна с тем, что при строительстве жилого дома и объекта долевого строительства Сторона 1 руководствуется проектной документацией и не руководствуется требованиями документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе (в том числе, но не ограничиваясь: СП 71.13330.2017 «Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87», ГОСТ Р 56926-2016 «Национальный стандарт Российской Федерации. Конструкции оконные и балконные различного функционального назначения для жилых зданий. Общие технические условия», ГОСТ 30674-99 «Межгосударственный стандарт. Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия», ГОСТ 30971-2012 «Межгосударственный стандарт. Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия», ГОСТ 31173-2016 «Межгосударственный стандарт. Блоки дверные стальные. Технические условия», ГОСТ 19010-82 «Блоки стеновые бетонные и железобетонные для зданий. Общие технические условия», ГОСТ 12504-2015 «Панели стеновые внутренние бетонные и железобетонные для жилых и общественных зданий. Общие технические условия», ГОСТ 11024-2012 «Межгосударственный стандарт. Панели стеновые наружные бетонные и железобетонные для жилых и общественных зданий. Общие технические условия» и д.р.).

Стороны согласовали, что качество Квартиры в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах 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 по безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 г. № 1521, будет соответствовать требованиям проектной документации и/или Приказу Минстроя России от 19.02.2025 N 91/пр «Об утверждении минимальных требований к результату производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки».

Сторона-2 уведомлена и согласна со следующими требованиями к результату производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, утвержденными Приказом Минстроя России от 19.02.2025 N 91/пр, которым соответствует Квартира:

I. Минимальные требования к результату производства работ

по отделке стен:

1. Оштукатуренные поверхности стен не должны отклоняться от вертикали при замере на всю высоту помещения более чем на 10 мм при высоте помещения до 3 м включительно, на 12 мм при высоте помещения от 3 м до 6 м включительно, на 15 мм при высоте помещения более 6 м.

2. На оштукатуренной поверхности стен не допускаются неровности поверхности величиной более 5 мм при замере на отдельном участке поверхности длиной 2 м.

3. Оштукатуренные поверхности откосов не должны отклоняться от вертикали на всю высоту откоса более чем на 4 мм при длине откоса до 1 м включительно, на 6 мм при длине откоса от 1 м до 1,5 м включительно, на 8 мм при длине откоса от 1,5 м до 2 м включительно, на 10 мм при длине откоса от 2 м до 3 м включительно.

4. Поверхности стен, облицованные керамической или керамогранитной плиткой, не должны отклоняться от вертикали при замере на всю высоту помещения более чем на 10 мм при высоте помещения до 3 м включительно, на 12 мм при высоте помещения от 3 м до 6 м включительно, на 15 мм при высоте помещения более 6 м.

5. На поверхности стен, облицованных керамической или керамогранитной плиткой, должны отсутствовать неровности поверхности величиной более 6 мм при замере на отдельном участке поверхности длиной 2 м.

6. На поверхности стен, облицованных керамической или керамогранитной плиткой, не допускаются пропуски, выпадения заделки межплиточных швов.

7. На поверхностях, оклеенных обоями, не допускается нахлест полотен обоев на внешних углах.

8. Между плинтусами и покрытием стен должны отсутствовать зазоры величиной более 4 мм.

II. Минимальные требования к результату производства работ

по устройству напольных покрытий:

9. Поверхность напольного покрытия не должна иметь отклонение от плоскости при замере на отдельном участке поверхности длиной 2 м:

для поливинилацетатных, паркетных покрытий, покрытий из линолеума, рулонных на основе синтетических волокон - более 2 мм;

для керамических или керамогранитных покрытий - более 6 мм.

10. Поверхность напольного покрытия не должна иметь отклонений от горизонтали или предусмотренного проектной документацией уклона, измеренных по диагонали помещения, превышающих 8 мм для длины диагонали от 1 м до 3 м включительно, 12 мм для длины диагонали от 3 м до 6 м включительно, 16 мм для длины диагонали от 6 м до 15 м включительно.

11. Напольные покрытия, выполненные из керамических или керамогранитных плиток, не должны иметь уступов между смежными плитками более 2 мм.

12. Напольные покрытия, выполненные из паркетных материалов, инженерной или паркетной доски, не должны иметь зазоров между смежными элементами напольного покрытия более 0,5 мм.

Напольные покрытия, выполненные из штучного паркета, не должны иметь зазоров между смежными элементами напольного покрытия более 0,2 мм.

13. Между плинтусом и покрытием пола должны отсутствовать зазоры величиной более 4 мм.

III. Минимальные требования к результату производства работ

по отделке потолков:

14. Оштукатуренная поверхность потолка помещения не должна отклоняться от горизонтали более чем на 8 мм при длине диагонали помещения от 1 м до 3 м включительно, на 12 мм при длине диагонали помещения от 3 до 6 м включительно, на 15 мм при длине диагонали помещения от 6 м до 15 м включительно.

15. Подвесной потолок помещения не должен отклоняться от горизонтали на всю поверхность более чем на 8 мм при длине диагонали помещения от 1 м до 3 м включительно, на 12 мм при длине диагонали помещения от 3 м до 6 м включительно, на 15 мм при длине диагонали помещения от 6 м до 15 м включительно.

16. Полотно натяжного потолка не должно иметь провисание более 10 мм на каждый 1 м измеряемой длины диагонали поверхности потолка.

17. Натяжной потолок помещения не должен отклоняться от горизонтали на всю поверхность более чем на 8 мм при длине диагонали помещения от 1 м до 3 м включительно, на 12 мм при длине диагонали помещения от 3 м до 6 м включительно, более 15 мм при длине диагонали помещения от 6 м до 15 м включительно.

4.5. Если в процессе приемки Квартиры Стороной 2 будут выявлены недостатки в виде ненадлежащей уборки, регулировки окон, дверей, отклонении горизонтальных и вертикальных плоскостей, углов, а также любые другие недостатки, которые не делают квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, то есть не исключают возможность проживания, Сторона 2 не имеет оснований для отказа от принятия Квартиры по акту приема-передачи. В этом случае Сторона 2 вправе указать замечания в акте осмотра квартиры.

4.6. Сторона 2, обнаружившая недостатки Квартиры при ее приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте осмотра квартиры либо в ином согласованном Сторонами документе были оговорены эти недостатки. Сторона 2, принявшая Квартиру без проверки лишается права ссылаться на недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки). При это Стороны, применяя по аналогии права п.п. 2 и 3 ст. 720 ГК РФ, соглашаются, что Сторона 2 лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Стороной 2, но не были выявлены ей при приемке Квартиры и/или не были зафиксированы в соответствующем акте, и лишается права в последующем отказываться от приемки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные в акте.

Сторона 2 обязана принять квартиру по акту приема-передачи и не имеет права отказываться от ее приемки в течение 10 дней с момента устранения недостатков, указанных в акте и получении от Стороны 1 извещения об устранении недостатков. Период по истечении 10 дней не будет включаться в период просрочки Стороны 1 по передаче Квартиры и устранению недостатков.

4.7. Не являются недостатками и/или нарушением требований к качеству (ухудшением качества Квартиры):

- проектное и/или фактическое изменение: площади Объекта и/или многоквартирного дома, в том числе общего имущества в нем, Квартиры, места расположения инженерных сетей, элементов фасада и декора, проекта благоустройства прилегающей территории, площади и границ Земельного участка, в том числе в связи с разделом или выделом из него земельных участков и т.д.

- проектное и/или фактическое изменение, предусматривающее возникновение (удаление) козырьков подъездов, перил лестниц Объекта, сетей электро-, водо-, теплоснабжения на лестничных площадках и т.д.

4.8. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству объекта долевого строительства следующие, не согласованные со Стороной 2 изменения в объекте (и, соответственно, в проектной документации):

- создание в коридорах лестничных площадок, тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация;

- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь Квартиры, в пределах 5 % проектной площади;

- замена видов и типов электрических концевых приборов (розеток, выключателей);

- замена видов и типов оконных стеклопакетов;

- замена видов и типов отопительных батарей;

- замена видов и типов входной двери;

- замена видов и типов приборов учета, электрического щитка;

- отклонение помещений, входящих в состав квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации;

- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне квартиры Стороны 2;

- появление или удаление козырьков подъездов, пандусов, перил лестниц объекта;

- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;

- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов, элементов фасадной отделки и декора при условии, что они не затеняют Квартиру Стороны 2;

- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;

- несоответствие (отклонение) положениям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе;

- иные изменения, производимые Стороной 1 в многоквартирном доме и/или Квартире без согласования (уведомления) Стороны 2, 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.

Сторона-2 уведомлена и согласна с тем, что остекление лоджий и балконов не является герметичным, не обеспечивает полную и достаточную защиту от попадания атмосферных осадков, носит декоративный характер.

4.9. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры понимается:

- отклонение общей площади Квартиры без учета лоджий/балконов по результатам технической инвентаризации от общей проектной площади Квартиры без учета лоджий/балконов более чем на 5 (пять) процентов, а равно отклонение площади Квартиры с учетом лоджий/балконов от проектной площади, включающей лоджии/балконы, в указанных предела;

- непригодность Квартиры в целом либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания по критериям, установленным действующим законодательством.

4.10. Не признается существенным нарушением требований о качестве Квартиры в случае, если в соответствии с условиями настоящего Договора в качестве одной из характеристик Квартиры указано наличие лоджии, однако, в результате строительства многоквартирного дома и проведения его технического учета и инвентаризации будет установлено, что в Квартире фактически имеется балкон (не лоджия) или наоборот.

4.11. Сторона 1 вправе в одностороннем порядке изменять состав и характеристики малых архитектурных форм, в том числе, но не исключительно детские площадки, скамейки и т.д., и/или производить замену видов и месторасположения зеленых насаждений, предусмотренных проектной документацией.

4.12. Стороны согласовали, что качество внутренней отделки, монтаж дверных, оконных и балконных блоков должны соответствовать требованиям Приказа Минстроя России от 19.02.2025 N 91/пр «Об утверждении минимальных требований к результату производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки.

5. Порядок регистрации Договора

5.1. Сторона 2 обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания договора долевого участия зарегистрировать договор в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

5.2. Сторона 2 принимает на себя все обязательства в части расходов, связанных с заключением дополнительных соглашений (в т.ч. и в связи с расторжением договора), а также осуществляет все необходимые действия и несет все расходы, связанные с оформлением квартиры в собственность.

6. Ответственность сторон и другие условия

6.1. В случае неисполнения Стороной 1 обязательств по настоящему Договору она несет ответственность только при наличии вины.

6.2. В случае неисполнения Стороной 2 обязательств о оплате по Договору в сроки, предусмотренные Договором, она уплачивает Стороне 1 пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

6.3. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Стороной 2 своих обязательств, предусмотренных п. 3.2.1 настоящего Договора, дает Стороне 1 право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем (внесудебном) порядке с направлением соответствующего уведомления Стороне 2. Датой расторжения настоящего Договора будет считаться дата направления вышеуказанного уведомления о расторжении.

В случае одностороннего отказа Стороны 1 от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Законодательством, Сторона 1 обязана возвратить денежные средства, уплаченные Стороной 2 в счет цены Договора, в порядке, предусмотренном Законодательством.

6.4. При расторжении Договора по любому из оснований, Сторона 2 возвращает Стороне 1 все исполненное (полученное) по сделке в течение 3 (трех) календарных дней с момента расторжения Договора.

6.5. Сторона 2 несет ответственность за повреждение фасада многоквартирного жилого дома, а также иных ограждающих несущих и ненесущих конструкций, и обязана возместить причиненный ущерб, в том числе путем демонтажа установленного оборудования. Управляющая организация вправе осуществить демонтаж оборудования и иных конструктивных элементов с дальнейшим правом требования к собственнику помещения возмещения затрат на данный демонтаж.

6.6. Сторона 2 несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам в результате переоборудования или иного изменения балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установки на фасадах, балконах, лоджиях, спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

6.7. В случае уклонения Стороны-2 от принятия Квартиры Сторона 2 обязана уплатить Стороне 1 неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки исполнения обязательств по принятию Квартиры, а кроме того Сторона 2 обязана возместить Стороне 1 затраты на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома и Квартиры пропорционально доле Стороны 2 за период с момента получения уведомления о завершении строительства Квартиры до момента подписания передаточного акта либо составления Стороной 1 одностороннего акта о передаче Квартиры.

6.8. Сторона 1 не несет установленной действующим законодательством ответственности за нарушение срока передачи квартиры Стороне 2 вследствие уклонения Стороны 2 от подписания акта приема-передачи Квартиры, в том числе в случае, если акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Стороной 2 сроков приемки, установленных настоящим Договором, и при отсутствии для Стороны 2 установленных настоящим Договором и действующим законодательством причин и оснований отказа Стороны 2 от приемки Квартиры и/или не подписания акта.

7. Прочие положения

7.1. Подписанием настоящего Договора Сторона-2 дает согласие Стороне-1 на обработку персональных данных - любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

7.2. Сторона 2 дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство объекта, других (другого) земельных участков под строящийся объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу объекта, и/или в целях ввода объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также на соответствующее уменьшение предмета залога, указанного в разделе 1 настоящего Договора, и на последующую государственную регистрацию права собственности (аренды) Стороны 1 на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении объекта.

В случае возведения на земельном участке иных многоквартирных домов Сторона 2 дает согласие на последующий залог земельного участка в соответствии с п.1 ст.13 ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Стороны 1 по договорам участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства иных многоквартирных домов, возводимых на земельном участке.

7.3. Подписанием настоящего Договора Сторона 2 дает согласие Стороне 1 на получение рекламно-информационных рассылок посредством СМС-сервисов (получение уведомлений о новых акциях и предложениях Застройщика и др.), в соответствии с п. 1 ст. 18 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», п. 1 ст. 15 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также ст. 44.1 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи».

7.4. Сторона 1 информирует Сторону 2 о необходимости заключения в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договора с организацией, осуществляющей обслуживание жилого дома.

7.5. Все споры, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут решать, прежде всего, по обоюдному согласию путем переговоров. Досудебный претензионный порядок является обязательным. Срок рассмотрения претензий 10 календарных дней. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров, споры рассматриваются Советским районным судом г. Воронежа в случае, если истцом является Сторона 1, если истцом является Сторона 2, то споры рассматриваются в порядке, установленном действующим законодательством.

7.6. Стороны настоящего Договора обязаны уведомить друг-друга об изменении своего адреса, телефона, паспортных данных и иных реквизитов в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения в письменном виде.

7.7. Изменения и дополнения к настоящему Договору вносятся соглашениями сторон, оформленными в письменном виде.

7.8. Согласно ч.1.2. ст.9 ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, в случае, если Сторона 1 надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Стороной 2 и соответствует предусмотренным указанным ФЗ требованиям к застройщику, Сторона 2 не имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке. В то же время, Стороны договорились о возможности прекращения обязательств по настоящему Договору по инициативе Стороны 2 предоставлением отступного на нижеследующих условиях.

Сторона 2 вправе обратиться с заявлением к Стороне 1 о желании расторгнуть Договор с предоставлением отступного. Сторона 1 в течение 30 дней с момента получения указанного заявления вправе либо принять предложение Стороны 2 либо отказать в расторжении Договора, не совершая никаких действий, направленных на подписание соглашения о расторжении Договора.

В случае расторжения настоящего Договора на условиях настоящего пункта, Сторона 1 в сроки, предусмотренные действующим законодательством, возвращает Стороне 2 внесенные денежные средства, подтвержденные платежными документами, за вычетом суммы отступного, составляющей 10% (десять процентов) от цены Договора. Денежные средства возвращаются без оплаты процентов за пользование денежными средствами Стороны 2.

Стороны соглашаются и признают, что положения настоящего пункта предоставляют Стороне 2 дополнительные права и возможности прекращения обязательств по настоящему Договору, не ограничивают Сторону 2 в возможности реализации прав, не ограничивают и не отменяют иные права Стороны 2 на расторжение Договора и прекращение обязательств по основаниям, установленным действующим законодательством.

7.9. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 – «Основные характеристики многоквартирного дома»;

Приложение № 2 – «Основные характеристики отделки объекта долевого строительства (квартиры)»;

Приложение № 3, 3/1 - «План квартиры»;

Приложение № 4 – «Требования, предъявляемые к размещению наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции».

8. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон:

Сторона 1: **Сторона 2**:

ООО «СЗ «Воронежбытстрой»
394038, г. Воронеж, ул. Пеше-Стрелецкая,
д. 95
ИНН 3665056545, КПП 366501001,
ОГРН 1063667239844,
р/с 40702810400000089334
в БАНКЕ ГПБ (АО), г. Москва,
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Управляющий
ООО «СЗ «Воронежбытстрой»
индивидуальный предприниматель

_____ А.Л. Волвенкин

Приложение №1
К Договору долевого участия в строительстве
№ _____ от _____

Основные характеристики многоквартирного дома		
1	Вид, назначение, количество этажей, общая площадь многоквартирного дома	Панельный, жилой, 19 эт., S=11153 м^2
2	Материал наружных стен	Бескаркасные со стенами из крупных сборных железобетонных панелей
3	Материал поэтажных перекрытий	сборные железобетонные
4	Класс энергоэффективности	В (Высокий)
5	Класс сейсмостойкости	6 (проектом не определен)
Основные характеристики объекта долевого строительства (квартиры)		
1	Назначение	Жилое
2	Этаж	
3	Вид передаваемой квартиры	с отделкой согласно проектно-сметной документации
4	Общая проектная площадь (без учета лоджий/балконов)	
5	Общая приведенная площадь (с учетом понижающего коэффициента 0,5/0,3 для лоджий/балконов соответственно)	
6	Количество комнат	
7	Количество вспомогательных помещений	
8	Количество лоджий (балконов)	
9	Наличие и площадь нежилых помещений	
10	Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий	Согласно Приложению №3, 3/1 Договора

Сторона 1: **Сторона 2**:

Управляющий
ООО «СЗ «Воронежбытстрой»
индивидуальный предприниматель

_____ А.Л. Волвенкин

_____

Приложение № 2
к Договору долевого участия в строительстве
№ _____ от _____

Основные характеристики отделки объекта долевого строительства (квартиры):

1. Холодное и горячее водоснабжение:
- выполняется разводка холодного и горячего водоснабжения по санузлам и кухне
- устанавливаются стальная ванна с экраном, умывальник, смеситель на ванную и умывальник (общий), унитаз, полотенцесушитель.

2. Канализация:
- выполняется разводка канализации по санузлам и кухне.

3. Отопление:
- система отопления стояковая однотрубная с установкой радиаторов.

4. Электроснабжение:
- устанавливается электрощиток с автоматами;
- выполняется электропроводка к светильникам, розеткам, выключателям;
- устанавливаются розетки, выключатели.

5. Двери и окна:
- оконные блоки, балконные двери, подоконники – устанавливаются из ПВХ индивидуального изготовления, заполнение из двухкамерного стеклопакета.
- входные двери – металлические;
- межкомнатные двери – деревянные ЛХДФ.

6. Внутренняя отделка:
Комнаты, коридор, кухня:
- стены - обои;
- пол – ламинат;
- потолок (комнаты, коридор, кухня)– натяжной.

Санитарные узлы:
- пол – плитка;
- стены – плитка;
- потолок – натяжной потолок.

7. Вентиляция:
- Естественная вентиляция осуществляется через каналы железобетонных вентиляционных блоков.
- места для установки и подключения блоков систем кондиционирования и вентиляции обозначены в Приложении №3 к настоящему Договору.

8. Устанавливаются приборы учета.

Сторона 1 оставляет за собой право на внесение изменений в проектно-сметную документацию, не ухудшая технико-экономических и эксплуатационных показателей квартиры.

Сторона 1: **Сторона 2**:

Управляющий
ООО «СЗ «Воронежбытстрой»
индивидуальный предприниматель

_____ А.Л. Волвенкин

_____

Приложение № 4
к Договору долевого участия в строительстве
№ _____ от _____

Требования, предъявляемые к размещению
наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции.

1. Установка Стороной 2 наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции осуществляется только после приемки Квартиры по акту приема-передачи в соответствии с:
- Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- Правилами благоустройства территории городского округа город Воронеж, утвержденные решением Воронежской городской Думы от 19.06.2008 г №190-II;
- Постановлением Администрации городского округа город Воронеж от 21.10.2015 г. №806 «Об утверждении Дизайн – регламента «Внешний вид фасадов здания и сооружений в городском округе город Воронеж»;
- паспортом фасада здания (сооружения), изготовленным в соответствии с архитектурным решением здания (сооружения), подготовленным в составе проектной документации на строительство данного здания (сооружения), а в случае его отсутствия – исходя из объемно-пространственного решения здания, его стилистических особенностей с учетом архитектурно-пространственного окружения и визуальных характеристик городской композиционной и стилевой ценности, унификации, соразмерности и пропорциональности, соответствия системе горизонтальных и вертикальных осей, симметрии, ритму;
- условиями настоящего Договора;
- нормами действующего законодательства.
2. Требования, предъявляемые к размещению наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, определяются паспортом фасада здания; архитектурно-художественной ценностью зданий (сооружений); техническим состоянием и условиями эксплуатации основных несущих конструкций здания, сооружения; условиями настоящего Договора; требованиями нормативных актов, регламентирующих технику безопасности, пожарную, электротехническую и санитарную безопасность; документом, выданным уполномоченной управляющей организацией (иными органами управления многоквартирным домом) на основании данных проектной, рабочей и исполнительной документации на многоквартирный жилой дом и требований (параметров), содержащихся в паспортах (инструкциях) на размещаемое климатическое оборудование; в случаях, предусмотренных действующим законодательством, документом, выданным/принятым соответствующим органом власти.
3. Наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции должны иметь унифицированный внешний вид, увязаны с архитектурным решением и оформлением фасада, и должны быть установлены исключительно в местах, определенных проектной документацией, паспортом фасада здания (сооружения) и настоящим Договором.
4. Требования к размещению наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции:
- размещение без ущерба для внешнего вида и технического состояния фасадов в местах, определенных проектной документацией, паспортом фасада здания (сооружения) и настоящим Договором;
- минимальный контакт с архитектурными поверхностями, рациональное устройство и технологичность крепежа, использование стандартных конструкций крепления;
- обеспечение безопасности и надежности установки (крепления);
- соответствие цветовой гамме, согласно паспорту фасада здания (сооружения);
- соблюдение условий установки, определенных в документах, выдаваемых организацией, обслуживающей многоквартирный дом, и/или в документах, принятых/выданных органами управления многоквартирного дома, и/или в документах, принятых/выданных соответствующими органами власти;
- размещение, не ухудшающее условий проживания, движения пешеходов и транспорта;
- удобство эксплуатации и обслуживания.
5. Наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции должны размещаться упорядоченно, в местах определенных настоящим Договором, проектной документацией, паспортом фасада здания (сооружения), с привязкой к единой системе осей, с использованием стандартных конструкций креплений и ограждения. Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции в других местах не допускается.

Не допускается размещение наружных блоков кондиционирования и вентиляции на архитектурных деталях, элементах декора, поверхностях с архитектурной отделкой, также не допускаются крепления, ведущие к повреждению архитектурных поверхностей.

6. В процессе эксплуатации Сторона 2 за свой счет должна обеспечивать поддержание наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции в надлежащем состоянии, проведение текущего ремонта и технического ухода, очистки за свой счет.
7. Эксплуатация наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции не должна наносить урон внешнему виду и техническому состоянию фасада, причинять неудобства окружающим.
8. Лица, виновные в нарушении требований, предъявляемых к размещению наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, установленных настоящим Договором и нормами действующего законодательства, привлекаются к ответственности в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях и Законом Воронежской области от 31.12.2003 г. № 74-ОЗ «Об административных правонарушениях на территории Воронежской области».
9. Привлечение к ответственности не освобождает виновных лиц от обязанности устранения допущенных нарушений и полной компенсации причинного ущерба.
10. Уполномоченная управляющая организация, и/или уполномоченный орган управления многоквартирным домом, и/или уполномоченный орган власти вправе приостановить выполняемые Стороной 2 или привлеченным ей подрядчиком работы по размещению наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции до соблюдения требований, установленных настоящим договором и действующим законодательством.
11. В случае размещения наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на фасады в нарушении требований, установленных настоящим Договором и нормами действующего законодательства, указанные наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции могут быть демонтированы уполномоченным лицом с последующим выставлением счета (стоимости демонтажа, транспортировки и хранения) Стороне 2, допустившей нарушение настоящих требований.

Сторона 1: **Сторона 2**:

Управляющий
ООО «СЗ «Воронежбытстрой»
индивидуальный предприниматель

_____ А.Л. Волвенкин

_____