

Новосибирская область,

город Новосибирск

[Место составления и подписания Договора]

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

[Дата составления и подписания Договора]

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВИРА-Строй-Эстейт» (Сокращенное фирменное наименование: ООО СЗ «ВИРА-Строй-Эстейт», ИНН: 5410081620, КПП: 541001001, Адрес (место нахождения): 630110, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Театральная 42, помещение 37, зарегистрированное «10» октября 2019 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области и внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером 1195476074254), созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, в лице **Савельевой Марины Павловны**, действующей на основании доверенности выданной на бланке \_\_\_\_\_ и удостоверенной «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года нотариусом нотариального округа города Новосибирска \_\_\_\_\_, о чем в реестр нотариуса внесена запись за номером \_\_\_\_\_, именуемое далее по тексту «Застройщик» или «Бенефициар», с одной стороны,

и

Гражданин(-ка –не) Российской Федерации \_\_\_\_\_, действующий(-ая – ие) от своего имени и в своих интересах, именуемый(-ая –ый) далее по тексту «Участник долевого строительства», с другой стороны (далее по тексту «Застройщик» или «Бенефициар», и «Участник долевого строительства» или «Депонент» при совместном упоминании именуется как «Стороны», а каждый по отдельности – «Сторона»), руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» пришли к согласию, составили и заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор», «данный Договор», «настоящий Договор») на указанных ниже условиях о нижеследующем:

## РАЗДЕЛ 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Во избежание неоднозначного толкования положений настоящего Договора Застройщик и Участник долевого строительства пришли к согласию, что перечисленные ниже термины и определения будут иметь следующие значения:

1.1.1. «Многоквартирный дом» - строящийся силами Застройщика и/или с привлечением третьих лиц **Многоквартирный многоквартирный дом № 1** (по генплану), **блок-секция № 6**, состоящая из **25 этажей** (включая 24 жилых этажа и технический подвал) (общей площадью объекта – 15 122,2 кв.м.) - **I этап строительства** многоквартирных многоквартирных домов со встроенными помещениями обслуживания жилой застройки, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 54:35:053615:437, общей площадью 30 342 кв.м. по строительному адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, **улица Петухова** и обладающий следующими характеристиками: класс энергетической эффективности (согласно СП 50.13330.2012) – В (Высокий); сейсмостойкость (по сейсмической шкале интенсивности MSK-64) - 6 баллов; материал наружных стен и каркаса – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов, поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные.

1.1.2. «Жилое помещение» - **\_\_-комнатная квартира-студия № \_\_ (строительный)**, являющаяся объектом долевого строительства по настоящему Договору, расположенная на **\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже блок-секции № \_\_** Многоквартирного дома, **общей приведенной площадью \_\_\_\_ кв.м., общей площадью \_\_\_\_ кв.м.**, состоящая из: жилая комната \_\_\_\_ кв.м., санузел \_\_\_\_ кв.м., кухня-ниша \_\_\_\_ кв.м., прихожая \_\_\_\_ кв.м., лоджия \_\_\_\_ кв.м. (с коэф. 0,5 - \_\_\_\_ кв.м.). Графическое описание Жилого помещения на этаже строящегося (создаваемого) Застройщиком Многоквартирного дома, приведено в План-схеме (Приложение № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора) (далее по тексту – «**Приложение № 2**»).

Строительный номер квартиры может быть изменен по результатам технической инвентаризации Многоквартирного дома, при этом дополнительное соглашение, уточняющее номер Жилого помещения стороны не заключают, а в акте приема-передачи указывают уточненный номер квартиры.

В состав общего имущества Многоквартирного дома входит: помещения общего пользования; ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме; земельный участок с элементами озеленения, благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного дома.

Общая приведенная площадь Жилого помещения исчисляется как площадь всех помещений квартиры, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухонь, санузлов, коридоров, подсобных помещений, площадь лоджий (рассчитываемых с применением коэффициента 0,5), балконов (рассчитываемых с применением коэффициента 0,3) и т.д.

Общая площадь Жилого помещения исчисляется как площадь всех помещений квартиры, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухонь, санузлов, коридоров, подсобных помещений и т.д., за исключением площади лоджий (рассчитываемых с применением коэффициента 0,5), балконов (рассчитываемых с применением коэффициента 0,3).

Застройщик в соответствии с проектом выполняет следующие виды отделочных работ в Жилом помещении:

- установку входных и межкомнатных дверей;

- установку пластиковых оконных блоков с внутренней отделкой;
- оклейка обоями стен во всех помещениях, кроме санузла и ванной комнаты;
- устройство натяжного потолка во всех помещениях;
- покрытие полов линолеумом и установка плинтусов;
- установка радиаторов отопления;
- отделка стен санузла и ванной комнаты кафельной плиткой в полную высоту;
- отделка пола санузла и ванной комнаты кафельной плиткой;
- установка в санузле и ванной комнате сантехнического оборудования;
- установка приборов учета холодной, горячей воды, электроэнергии (в электрощите МОП);
- монтаж электропроводки с установкой концевых приборов: выключателей, розеток;
- остекление балконов или лоджий.

Качество указанных выше видов отделочных работ, выполняемых Застройщиком в передаваемом Участнику долевого строительства Жилом помещении, должно соответствовать требованиям, установленным в приложении № 1 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью (далее по тексту – «**Приложение № 1**»).

1.1.3. «**Акт приема-передачи**» - документ, составляемый и подписываемый Сторонами после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и подтверждающий исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства, который вместе с соответствующими правоустанавливающими документами является основанием для последующей регистрации Участником долевого строительства права собственности на Жилое помещение в Регистрирующем органе;

1.1.4. «**Акт осмотра и устранения недостатков в Жилом помещении**», «**Акт осмотра**» - документ, составляемый и подписываемый Застройщиком, Участником долевого строительства и иными привлекаемыми третьими лицами после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и подтверждающий проведение Сторонами осмотра Жилого помещения на предмет выявления недостатков/дефектов Жилого помещения. Оформляется перед передачей Жилого помещения Участнику долевого строительства и подписанием Акта приема-передачи. Является основанием для устранения выявленных недостатков/дефектов (при их наличии) Застройщиком.

1.1.5. «**Акт обследования**» - документ, составляемый при выявлении недостатков/дефектов Жилого помещения в пределах гарантийных сроков, указанных в п. 2.5.14 настоящего Договора, составляемый и подписываемый Застройщиком или иным, привлекаемым Застройщиком лицом, Участником долевого строительства.

1.1.6. «**Регистрирующий орган**» - уполномоченный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделки с ним, которым для целей настоящего Договора является Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр по НСО).

## **РАЗДЕЛ 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН**

2.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением третьих лиц, в предусмотренный подпунктом 2.4.4. пункта 2.4. настоящего Договора срок, построить (создать) Многоквартирный дом и после получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Жилое помещение, а также общее имущество в Многоквартирном доме, указанное в пункте 1.1.2. данного Договора.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим Договором сумму денежных средств, предусмотренных в разделе 4 настоящего Договора, и принять Жилое помещение в порядке, предусмотренном подпунктом 3.3.2 пункта 3.3. данного Договора.

2.3. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в общей долевой собственности Участника долевого строительства будет находиться общее имущество в Многоквартирном доме, а именно: места общего пользования (МОП), ограждающие и несущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме и обслуживающие более одного помещения, земельный участок на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения, благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного Многоквартирного дома.

2.4. Застройщик подтверждает, что на момент (дату) составления и подписания данного Договора:

2.4.1. Владеет земельным участком, предоставленным для строительства Многоквартирного дома, на основании:

- Договора аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 131497 от «27» июля 2018 года, зарегистрированного «10» октября 2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, номер государственной регистрации: 54:35:053615:437-54/001/2018-1;

- Соглашения от «09» января 2020 года о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 131497 от «27» июля 2018 года, зарегистрированного «10» октября 2018 года, зарегистрированного «10» февраля 2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, номер государственной регистрации: 54:35:053615:437-54/001/2019-4.

2.4.2. Права на Жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по данному Договору, не являются предметом залога, под запретом или арестом не состоят, не переданы (не обещаны быть переданными) третьим лицам.

2.4.3. Организует строительство Многоквартирного дома на основании:

а) Разрешения на строительство № 54-Ru54303000-205-2020 от 14.09.2020 г., с изменениями № 54-Ru54303000-205и-2020 дата выдачи 15.09.2020 г., выдано Мэрией города Новосибирска;

б) Проектной декларации, со всеми изменениями к ней, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (/наш.дом.рф/);

с) Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленными частями 1.1. и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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» от «19» ноября 2020 года № 9322/45, выданного Министерством строительства Новосибирской области.

2.4.4. Планируемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – не позднее **«30» ноября 2022 года**.

2.4.5. Право аренды земельного участка, указанного в пункте 1.1.1. договора, передано в залог Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195) на основании Договора ипотеки № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года сделана запись о регистрации ипотеки № \_\_\_\_\_.

2.5. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент (дату) составления и подписания данного Договора:

2.5.1. Текст данного Договора Участником долевого строительства прочитан в полном объеме, его смысл и изложенные в нем условия Участнику долевого строительства понятны и были разъяснены уполномоченным представителем Застройщика до подписания настоящего Договора Сторонами. Все положения настоящего Договора Участник долевого строительства принимает;

2.5.2. В момент заключения настоящего Договора Участник долевого строительства является полностью дееспособным, не находится в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения, не страдает заболеваниями, препятствующими осознанию сути подписываемого Договора, полностью понимает значение своих действий и руководит ими;

2.5.3. Заключение настоящего Договора не является для Участника долевого строительства следствием угроз, давления и иных неправомерных действий со стороны Застройщика и/или иных третьих лиц;

2.5.4. Участник долевого строительства не имеет намерения принимать на себя обязательств, исполнение которых он не мог бы осуществить в обусловленные в данном Договоре сроки, надлежащим образом и в полном объеме;

2.5.5. Участник долевого строительства способен надлежащим образом исполнить свои обязательства по оплате цены Договора, по мере того, как такие обязательства становятся обязательными для исполнения. Условия данного Договора являются для Участника долевого строительства выполнимыми и не являются кабальными;

2.5.6. Участник долевого строительства не располагает сведениями о факте подачи одним из кредиторов и/или о намерении одного из кредиторов подать в отношении Участника долевого строительства заявление о признании его банкротом. Участник долевого строительства также не принимал решение об обращении в компетентный суд, с заявлением о признании себя банкротом;

2.5.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на возможность изменения характеристик Жилого помещения и общего имущества в Многоквартирном доме, а также на уменьшение, либо увеличение их площадей, вызванных изменениями проектной документации;

2.5.8. Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком и дает свое согласие Застройщику, что в случае если общая площадь Жилого помещения по результатам замеров, произведенных органами технической инвентаризации, будет отличаться в большую или меньшую сторону от проектной площади, но в пределах 5 (пяти) процентов, это не повлечет изменения цены данного Договора;

2.5.9. Участник долевого строительства извещен и выражает свое согласие с тем, что площадь земельного участка с кадастровым номером 54:35:053615:437, предоставленного для строительства Многоквартирного дома, уменьшится в результате землеустроительных работ, связанных с необходимостью строительства сооружений инженерной инфраструктуры.

2.5.10. Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком и согласен с тем, что земельный участок под Многоквартирным домом может быть изменен по результатам его межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Многоквартирным домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) с земельного участка с кадастровым номером 54:35:053615:437 на земельный участок, образованный в результате разделения (выдела, перераспределения). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства. Участник долевого строительства дает согласие на

последующую ипотеку земельного участка с кадастровым номером 54:35:053615:437, а также любых иных участков, образованных из него/с его участием. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Многоквартирным домом может быть изменено без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства, после проведения землеустроительных работ по разделу существующего земельного участка, обязуется в обозначенный Застройщиком срок оформить дополнительное соглашение к настоящему Договору в связи с изменением кадастрового номера и площади земельного участка и в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента (даты) подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, передать его в Регистрирующий орган.

2.5.11. Участник долевого строительства осведомлен, что денежные средства Участника долевого строительства привлекаются Застройщиком путем размещения денежных средств на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.5.12. Участник долевого строительства с проектной декларацией, со всеми изменениями к ней, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (/наш.дом.рф/) ознакомлен.

2.5.13. Участник долевого строительства подтверждает и соглашается с тем, что уступка прав требований по данному Договору третьему лицу (далее по тексту также – **«новый Участник долевого строительства»**) и заключение с таким лицом соответствующего соглашения об уступке прав требований, допускается только при соблюдении следующих условий:

(а) после полной уплаты Участником долевого строительства всех оговоренных настоящим Договором платежей или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и условиями настоящего Договора;

(б) с момента (даты) государственной регистрации данного Договора и до момента (даты) подписания Участником долевого строительства и Застройщиком передаточного акта или иного документа о передаче Жилого помещения, в том числе одностороннего передаточного акта, составляемого Застройщиком, по правилам пункта 6 статьи 8 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

(с) после получения Застройщиком, предварительного письменного уведомления от Участника долевого строительства, о намерении уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства (далее по тексту – **«Уведомление о намерении совершить уступку»**);

(д) по истечению срока, указанного в пункте 3.2.6. настоящего Договора, в течение которого Застройщик, вправе воспользоваться преимущественным правом перевода на себя, прав требований Участника долевого строительства по данному Договору (далее по тексту – **«Преимущественное право»**).

2.5.14. Участник долевого строительства проинформирован и принимает положения о том, что:

(а) гарантийный срок на Жилое помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Жилого помещения, согласно действующему на момент заключения настоящего Договора законодательству, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Застройщиком Жилого помещения Участнику долевого строительства.

(б) гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (в т.ч. противопожарное), входящее в состав Жилого помещения, согласно действующему на момент заключения настоящего Договора законодательству, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче любого Жилого помещения, являющегося частью Многоквартирного дома.

(с) гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Жилого помещения составляет:

№ п/п	Вид работы	Гарантийный срок	
		Работа	Материалы
1	Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные работы, настил линолеума, устройство плинтусов, подоконников, подвесных (натяжных) потолков и т.д.)	1(один) год	1(один) год
2	Отделка (обойные работы)	1(один) год	1(один) год
3	Сантехника (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование: приборы учета холодной и горячей воды, смесители, умывальники, раковины, ванны, полотенцесушители)	1(один) год	1(один) год
4	Фурнитура и регулировка пластиковых оконных блоков, балконных дверей	1(один) год	1(один) год
5	Установка пластиковых оконных блоков с внутренней отделкой (в т.ч. наличников), балконных дверей	1(один) год	1(один) год
6	Остекление балконов и лоджий	1(один) год	1(один) год
7	Устройство цементно-песчаной стяжки (стяжек) бетонных полов	1(один) год	1(один) год
8	Электроосвещение, электротехническое оборудование (монтаж электропроводки, приборов учета электроэнергии, установка концевых приборов: выключателей, розеток, цоколей и проч.)	1(один) год	1(один) год
9	Установка дверных коробок, входных и межкомнатных дверей	1(один) год	1(один) год

10	Фурнитура и регулировка входных и межкомнатных дверей, дверных коробок	1(один) год	1(один) год
11	Монтаж внутренних систем тепло-водоснабжения (от запорного механизма) и канализации (от стояка), электроснабжения (от распределительной коробки) и связи (от разветвителя) жилого дома	1(один) год	1(один) год
(d) гарантийный срок на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме составляет:			
1	Элементы благоустройства	1 (один) год	1 (один) год
2	Малые архитектурные формы	1 (один) год	1 (один) год

2.5.15. Участник долевого строительства поставлен в известность застройщиком и соглашается с тем, что все юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, извещения, акты приема-передачи включая акты, составленные застройщиком в одностороннем порядке и т.п.) связанные с исполнением настоящего Договора, его изменением или расторжением, а также все требования и/или претензии, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства условий настоящего Договора, будут направляться застройщиком посредством почтового отправления письмом с объявленной ценностью с описью вложения и простым уведомлением, по адресу регистрации Участника долевого строительства или иному адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 8 настоящего Договора. Если законом или настоящим Договором не указано иное. В случае если Участник долевого строительства в порядке и сроки, установленные в подпунктах 3.3.20 и 3.3.21 пункта 3.3 данного Договора, письменно не уведомит застройщика об изменении своих контактных данных, то риск неполучения или несвоевременного получения Участником долевого строительства юридически значимых сообщений, направленных застройщиком в порядке, способом и по адресам, указанным в разделе 8 настоящего Договора, целиком является риском Участника долевого строительства, который обязуется самостоятельно и за свой счет нести бремя наступления всех, связанных с этим, неблагоприятных последствий.

2.5.16. Участник долевого строительства подтверждает и соглашается с тем, что указанные в подпунктах 2.5.1-2.5.15 пункта 2.5 настоящего Договора гарантии, заверения и подтверждения Участника долевого строительства:

(a) взятые вместе и по отдельности составляют существенное условие настоящего Договора (в смысле пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации);

(b) составляют сведения, на которые полагается застройщик при заключении настоящего Договора.

2.5.17. Участник долевого строительства заверяет и подтверждает, что до подписания настоящего Договора ознакомился и получил от уполномоченного представителя застройщика разъяснения и всю интересующую Участника долевого строительства информацию, относительно требований предъявляемых к качеству отделочных работ, установленных Приложением № 1 к настоящему Договору;

2.5.18. Участник долевого строительства проинформирован застройщиком о возможности ознакомиться с положениями Стандарта организации (СТО) на проведение отделочных работ и заполнение оконных и дверных проемов, размещенного на сайте застройщика по адресу: <https://www.vira-stroy.ru/>.

### РАЗДЕЛ 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Организовать строительство и получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию не позднее **«30» ноября 2022 года**.

3.1.2. После получения застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию Дома, но не менее чем за 1 (один) месяц до наступления, установленного данным Договором срока передачи Жилого помещения, направить Участнику долевого строительства сообщения о готовности Жилого помещения к передаче, а также о дате явки для совершения Сторонами действий, направленных на сдачу-приемку Жилого помещения. Сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под роспись или направляется заказным письмом с описью вложения и простым уведомлением, по адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 8 настоящего Договора. Риск неполучения или несвоевременного получения входящей корреспонденции застройщика, а также связанные с этим неблагоприятные последствия, возлагается на Участника долевого строительства, в полном объеме.

3.1.3. Передать Участнику долевого строительства Жилое помещение, с выполненными в нем отделочными работами, предусмотренными в подпункте 1.1.2 пункта 1.1 Договора, качество которых должно соответствовать требованиям, установленным Приложением № 1 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью, по Акту приема-передачи в срок по **«31» мая 2023 года** включительно. Использование и замена материалов при внутренней отделке Жилого помещения производится по усмотрению застройщика без согласования с Участником долевого строительства. При этом обязательства застройщика по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства считаются надлежащим образом и в полном объеме исполненными, с момента (даты) подписания Сторонами Акта приема-передачи (либо одностороннего составления застройщиком документа о передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных Федеральным законом от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором).

3.1.4. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе.

3.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.1.6. Соблюдать конфиденциальность информации, связанной с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

#### 3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Без согласования с Участником долевого строительства привлекать к строительству (созданию) Многоквартирного дома третьих лиц.

3.2.2. По согласованию с Участником долевого строительства передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

3.2.3. С целью выполнения графика строительства, привлекать кредитные (заемные) средства.

3.2.4. Во время строительства в установленном порядке без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в проектно-сметную документацию на Многоквартирный дом, если это не противоречит действующему законодательству РФ и не затрагивает характеристики Жилого помещения.

3.2.5. В судебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, после предварительного письменного предупреждения Участника долевого строительства, нарушающего требования пункта 3.5.2. настоящего Договора, если Участник долевого строительства в разумный срок после получения письменного предупреждения Застройщика, не предпринял мер по устранению выявленных Застройщиком нарушений.

3.2.6. В случае получения от Участника долевого строительства Уведомления о намерении совершить уступку, воспользоваться своим Преимущественным правом и заключить с Участником долевого строительства соответствующее соглашение об уступке прав требований по Договору (далее по тексту – **«Соглашение об уступке»**), по цене предложения новому Участнику долевого строительства, указанной в Уведомлении о намерении совершить уступку, Застройщик вправе воспользоваться Преимущественным правом в течение 30 (тридцати) календарных дней начиная с даты, следующей за датой получения Уведомления о намерении совершить уступку, направляемого Участником долевого строительства одним из указанных в подпункте 3.3.21 пункта 3.3 данного Договора способов.

Для целей исполнения условий настоящего пункта Договора, датой получения Застройщиком Уведомления о намерении совершить уступку, считается дата, указанная уполномоченным представителем Застройщика, в почтовом уведомлении о вручении – при направлении Участником долевого строительства Уведомления о намерении совершить уступку посредством почтового отправления ценным письмом, с описью вложения и простым уведомлением по адресу (месту нахождения) Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц либо дата, проставленная уполномоченным представителем Застройщика на втором экземпляре Уведомления о намерении совершить уступку, с указанием входящего номера Застройщика, а также ФИО и должности лица, принявшего Уведомления о намерении совершить уступку – при вручении Участником долевого строительства Уведомления о намерении совершить уступку лично в руки уполномоченному представителю Застройщика, исключительно, по адресу (месту нахождения) Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц.

О намерении воспользоваться Преимущественным правом и заключить с Участником долевого строительства Соглашение об уступке, по цене предложения новому Участнику долевого строительства, Застройщик обязан письменно известить Участника долевого строительства не позднее дня прекращения Преимущественного права, включительно. Стороны специально оговаривают, что днем прекращения Преимущественного права Застройщика считается последний день срока, указанного в абзаце первом настоящего пункта Договора.

3.2.7. В случае неявки Участника долевого строительства, либо его представителя без уважительных причин в Регистрирующий орган для осуществления государственной регистрации настоящего договора, на следующий день после истечения срока, установленного подпунктом 3.3.10, настоящий договор считать не порождающим юридических последствий и заключить с другим лицом аналогичный договор на данное Жилое помещение, без уведомления Участника долевого строительства.

### 3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену, в порядке и сроки, указанные в разделе 4 данного Договора.

3.3.2. Приступить к принятию Жилого помещения по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента (даты) получения сообщения Застройщика о готовности Жилого помещения к передаче.

3.3.2.1. При принятии Участником долевого строительства Жилого помещения с привлечением оценщика, эксперта или иного третьего лица, обладающего специальными познаниями, предоставить Застройщику документы, подтверждающие личность, а также квалификацию или специальные познания указанных лиц. В случае непредоставления документов, Застройщик вправе не допускать привлекаемых лиц к участию в осмотре и принятии Жилого помещения.

3.3.2.2. Участник долевого строительства выражает свое согласие на использование Застройщиком средств фото-, видеофиксации при принятии Жилого помещения и любых осмотрах.

3.3.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Жилого помещения в предусмотренный пунктом 3.3.2. данного Договора срок, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания этого срока вправе составить односторонний Акт о передаче Жилого помещения. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Жилого помещения является, в том числе, неявка за получением почтовой корреспонденции, направленной Застройщиком по адресу регистрации, указанному Участником долевого строительства в данном Договоре.

3.3.4. Риск случайной гибели или повреждения Жилого помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Жилого помещения или подписания Сторонами двустороннего Акта приема-передачи Жилого помещения.

3.3.5. Односторонний Акт о передаче Жилого помещения может быть направлен Застройщиком Участнику долевого строительства письмом с объявленной ценностью, с описью вложения и простым уведомлением о вручении по адресу, указанному Участником долевого строительства в данном Договоре.

3.3.6. Участник долевого строительства согласен с тем, что в случае направления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Жилого помещения посредством почтового отправления по адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 8 данного Договора, опись вложения и квитанция об отправке письма с объявленной ценностью в случае, указанном в подпункте 3.3.5, является доказательством надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

3.3.6.1. После получения Акта о передаче Жилого помещения, указанного в п. 3.3.3. Договора в целях получения доступа в Жилое помещение обратиться к Застройщику за получением ключей от Жилого помещения. Факт передачи Застройщиком Участнику долевого строительства ключей, обеспечивающих доступ в Жилое помещение, подлежит активированию сторонами. После подписания акта-приема передачи ключей, Застройщик и Участник долевого строительства осуществляют осмотр Жилого помещения в порядке, предусмотренном п. 3.3.7. Договора, при этом обнаруженные недостатки указываются в Акте осмотра

3.3.7. В случае обнаружения недостатков (в т.ч. явных недостатков) при осмотре Жилого помещения указать их в Акте осмотра. При отсутствии в Акте осмотра сведений о недостатках/дефектах Жилого помещения, Стороны согласились, что качество Жилого помещения соответствует условиям данного Договора, требованиям, установленным приложением № 1 к настоящему Договору, Проектной (рабочей) документации, градостроительным регламентам и иным требованиям.

Под явными недостатками Стороны понимают недостатки (устранимые дефекты), которые могут и **должны** быть выявлены Участником долевого строительства при осмотре и принятии Жилого помещения без использования специализированного измерительного и вспомогательного **оборудования**, в том числе в ходе **визуального осмотра**.

3.3.8. Участник долевого строительства обязуется не предъявлять требования о недостатках Жилого помещения в случае составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Жилого помещения, если такие недостатки могли и должны были быть обнаружены при совместном осмотре Жилого помещения во время его принятия по двухстороннему Акту приема-передачи Жилого помещения.

Положения данного пункта применяются также в случаях, если в Акте осмотра, подписанном Сторонами, Участник долевого строительства не указал на наличие недостатков и/или не требовал устранения выявленных недостатков.

Строительные недостатки (в т.ч. явные недостатки), которые могли быть и должны были быть выявлены в ходе обычного осмотра Участником долевого строительства, но не были указаны в Акте осмотра, а равно были указаны в качестве отсутствующих на момент осмотра Жилого помещения, **Застройщиком устраняться не будут**.

3.3.9. Строительные несоответствия, недостатки (устранимые дефекты), выявленные при передаче и/или осмотре Жилого помещения, не являются основанием для отказа от принятия Жилого помещения. Указанные несоответствия подлежат устранению Застройщиком за свой счет в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня следующего за днем активирования указанных несоответствий. Под несоответствиями в настоящем пункте Договора понимаются допущенные отступления в отношении качества и видов работ, произведенных в Жилом помещении, от проекта, градостроительных регламентов и иных требований, а также условий настоящего Договора и Приложения № 1 к нему, наличие которых не является основанием для признания Жилого помещения непригодным для проживания.

3.3.9.1. Стороны, руководствуясь, ч. 2 ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ предусмотрели «иное в Договоре», а именно:

Стороны договорились обо всех существенных условиях Договора, в том числе, и о взаимодействии в период гарантийного срока.

Участник долевого строительства **обязан** предъявить Застройщику в письменной форме требование об устранении недостатков в связи с ненадлежащим качеством Жилого помещения с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, если такие недостатки/дефекты выявлены в течение гарантийного срока.

Срок для рассмотрения предъявленных Участником долевого строительства Застройщику требований об устранении недостатков составляет 10 (Десять) рабочих дней с даты получения Застройщиком требования в письменной форме. Ответ на требования Участника долевого строительства в письменной форме Застройщик вправе направить в письменной форме, либо посредством отправки на электронную почту Участника долевого строительства, либо его официального представителя по доверенности (по закону), а равно по каналам связи путем отправки SMS-сообщения/сообщения в WhatsApp по номеру телефона Участника долевого строительства, указанного в настоящем Договоре, а равно по номеру телефона представителя по доверенности (по закону).

Общий срок для прибытия Застройщика (его представителя) составляет 7 (Семь) рабочих дней с момента истечения срока на рассмотрение предъявленных Застройщику требований об устранении недостатков от Участника долевого строительства. Если Участник долевого строительства не имеет возможности обеспечить встречу в указанный срок, либо препятствует ей, срок продлевается на соответствующий период. В случае, если Участник долевого строительства повторно не обеспечивает возможности обеспечить встречу в указанный срок, либо препятствует ей, требование о об устранении недостатков считается исполненным Застройщиком, повторные претензии по исполненным требованиям Застройщиком не принимаются, недостатки устранению и возмещению стоимости устранения не подлежат.

3.3.9.2. Стороны составляют Акт обследования с указанием характера недостатка/дефекта и его наиболее вероятной причины возникновения. При отказе Участника долевого строительства от подписания Акта обследования, в нем делается соответствующая отметка.

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней после составления Акта обследования обязан вынести решение о признании (или непризнании) недостатка (дефекта) гарантийным случаем, о чем уведомить Участника долевого строительства. В случае признания недостатка (дефекта) гарантийным случаем, Участник долевого строительства обязан согласовать с Застройщиком разумные сроки устранения недостатка (дефекта) с учетом характера недостатка (дефекта) и времени, необходимого для его устранения. В случае, если сторонами дополнительно не согласован срок устранения недостатков (дефектов), разумный срок для устранения недостатков составляет 25 (Двадцать пять) рабочих дней с даты вынесения решения Застройщиком о признании недостатка (дефекта) гарантийным случаем после проведенного осмотра.

Устранение недостатка (дефекта) осуществляется силами Застройщика, либо привлеченного им третьего лица. Работы по устранению недостатка (дефекта) выполняются в рабочие дни в рабочее время. Участник долевого строительства обязан не препятствовать выполнению работ по устранению недостатка (дефекта). В случае, если Участник долевого строительства препятствует их выполнению Застройщиком, либо привлеченным им третьим лицом, составляется соответствующий Акт, а сроки устранения недостатка (дефекта) продляются на соответствующий период.

В случае, если Участник долевого строительства повторно препятствует выполнению работ по устранению недостатков (дефектов), требование о об устранении недостатков считается исполненным Застройщиком. Повторные претензии по исполненным требованиям Застройщиком не принимаются, недостатки устранению и возмещению стоимости устранения не подлежат.

После устранения недостатка/дефекта в Акте обследования делается отметка о его устранении, который подписывается Участником долевого строительства и лицом, его устранившим.

Последующая приемка Жилого помещения Участником долевого строительства проводится по перечню недостатков и замечаний, указанных в первом Акте осмотра Жилого помещения. Какие-либо дополнительно выявленные при повторном осмотре Жилого помещения недостатки, не указанные в первом Акте осмотра квартиры, не являются основаниями для отказа от подписания Акта приема-передачи Жилого помещения.

**3.3.9.3. В случае отказа Застройщика удовлетворить требования Участника долевого строительства об устранении недостатков во внесудебном порядке полностью или частично, либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в предусмотренный настоящим Договором срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.**

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с порядком предъявления требований об устранении недостатков, выявленных в течение гарантийного срока, о последствиях, предусмотренных в п. 3.3.8. настоящего Договора в случае неисполнения обязанности по указанию обнаруженных при осмотре Жилого помещения недостатков/дефектов (в т.ч. явных недостатков).

3.3.9.4. Стороны предусмотрели и согласовали иной порядок возмещения расходов по устранению строительных недостатков в случае подачи иска в суд с соответствующим требованием (в т.ч. при изменении первоначального требования на требование о возмещении расходов по устранению строительных недостатков). А именно: расчет расходов по устранению строительных недостатков производится по отделочным работам (с учетом всех строительно-монтажных работ и затрат), предусмотренным Застройщиком в рабочей документации и исчисляется в расценках (в т.ч. по материалам, работам и т.п.) на дату подписания Акта приема-передачи Жилого помещения. При этом расчет производится с учетом согласованных Сторонами Требований к качеству отделочных работ в Жилом помещении, являющимся Приложением к настоящему Договору и (его неотъемлемой частью).

3.3.10. В течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора, передать данный Договор в Регистрирующий орган. Участник долевого строительства уведомлен, что в случае непредставления настоящего Договора в Регистрирующий орган, в срок до момента получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Участнику долевого строительства будет отказано в государственной регистрации настоящего Договора и последующей регистрации права собственности на Жилое помещение. Настоящий Договор, разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Акт приема-передачи и документы, подтверждающие полную оплату Участником долевого строительства всех платежей по данному Договору являются основанием для последующей регистрации Участником долевого строительства своего права собственности на Жилое помещение в Регистрирующем органе. Регистрация права собственности на Жилое помещение осуществляется Участником самостоятельно и за свой счет.

В случае своей неявки по каким-либо причинам, признанным Застройщиком уважительными, направить письменное извещение Застройщику с документами, подтверждающими уважительность неявки и согласовать с ним новый срок для совершения регистрационных действий. Письменное извещение должно быть направленно посредством вручения лично в руки уполномоченному лицу официального представителя Застройщика (офис VS-Недвижимость) по адресу: 630112, г. Новосибирск, ул. Фрунзе, 63, 1 этаж.

3.3.11. В целях сохранения единства проектного решения Многоквартирного дома не производить изменений фасадов Многоквартирного дома, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий, не производить без письменного согласования с Застройщиком установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах Многоквартирного дома до оформления Участником долевого строительства права собственности на Жилое помещение в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

3.3.12. С момента принятия Жилого помещения, а в случае непринятия Жилого помещения – с даты, указанной в одностороннем Акте передаче, до момента (даты) передачи Многоквартирного дома ТСН (управляющей компании), за счет собственных средств, производить Застройщику оплату за электроэнергию, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги



обслуживающего Многоквартирный дом персонала, по тарифам, определяемым Застройщиком, в течение 3 (трех) дней с момента (даты) получения счета на оплату. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте Договора расходов.

3.3.13. Заключить после сдачи Объекта строительства в эксплуатацию и подписания Акта приема-передачи Жилого помещения договор с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией) или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом на управление и обеспечение коммунальными услугами принадлежащего ему Жилого помещения и Многоквартирного дома пропорционально принадлежащей Участнику долевого строительства доли в общей собственности в Многоквартирном доме.

3.3.14. До момента (даты) передачи Многоквартирного дома ТСН (управляющей компании), в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа в Жилое помещение персонала Застройщика.

3.3.15. Участник долевого строительства дает согласие на передачу в муниципальную собственность внутриквартальных инженерно-технических сетей, предназначенных для обслуживания как Многоквартирного дома, в составе которого находится Жилое помещение, так и иных объектов недвижимости. Инженерно-технические сети, обслуживающие исключительно Многоквартирный дом, в составе которого находится Жилое помещение, остаются в общей долевой собственности собственников помещений в этом Многоквартирном доме, а расходы по содержанию таких сетей включаются в стоимость коммунальных услуг.

3.3.16. Исполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.17. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента (даты) уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Жилого помещения.

3.3.18. Обязанность по передаче Жилого помещения является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 328 ГК РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Жилое помещение до полной оплаты им цены настоящего Договора.

3.3.19. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 4 настоящего Договора в полном объеме.

3.3.20. В случае изменения Участником долевого строительства своих реквизитов и/или контактных данных (номера телефона, адреса электронной почты, адреса регистрации и/или иного адреса, определенного Участником долевого строительства, в качестве адреса для направления корреспонденции) указанных в разделе 8 Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты изменения своих реквизитов и/или контактных данных. Способы направления Участником долевого строительства уведомления о смене своих реквизитов и/или контактных данных Застройщику, аналогичен способам направления Уведомления о намерении совершить уступку, согласованным Сторонами в подпункте 3.3.21 пункта 3.3 настоящего Договора.

3.3.21. Участник долевого строительства, намеренный уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства обязан предварительно, в письменной форме, уведомить об этом Застройщика. Уведомление о намерении совершить уступку, в обязательном порядке, должно содержать сведения о новом Участнике долевого строительства (ФИО, паспортные данные, адрес регистрации, контактные данные), а также указание цены и других условий уступки прав требований по Договору. Уведомление о намерении совершить уступку может быть направлено Участником долевого строительства, в адрес Застройщика, одним из указанных ниже способов:

(а) посредством почтового отправления ценным письмом, с описью вложения и простым уведомлением по адресу места нахождения Застройщика: 630110, город Новосибирск, улица Театральная, дом № 42, офис 22;

(б) посредством вручения лично в руки уполномоченному представителю Застройщика, исключительно, по адресу места нахождения Застройщика: 630110, город Новосибирск, улица Театральная, дом № 42, офис 22.

Выбор способа направления Застройщику Уведомления о намерении совершить уступку, определяется Участником долевого строительства самостоятельно, по своему усмотрению.

3.3.22. Участник долевого строительства, намеренный уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства и принявший решение самостоятельно совершить все необходимые для этого юридические и фактические действия, направленные в том числе на подготовку и оформление Соглашения об уступке, без обращения за оказанием данной услуги к официальным представителям Застройщика, обязан включить в текст Соглашения об уступке условия о том, что:

(а) Права и обязанности Участника долевого строительства по данному Договору переходят к новому Участнику долевого строительства в том объеме, в котором они существуют на дату заключения Соглашения об уступке;

(б) Участник долевого строительства передает новому Участнику долевого строительства оригинал данного Договора, а также все существующие на дату передачи приложения, изменения и дополнения к нему, в момент подписания Участником долевого строительства и новым Участником долевого строительства Соглашения об уступке;

(с) Новый Участник долевого строительства вправе передать права по данному Договору, возникшие на основании заключенного с Участником долевого строительства Соглашения об уступке, иным физическим или юридическим лицам в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора;

(d) Новый Участник долевого строительства в срок, не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента (даты) государственной регистрации Соглашения об уступке в Регистрирующем органе, обязан направить в адрес Застройщика уведомление о состоявшейся уступке прав требований по Договору (далее по тексту – **«Уведомление об уступке»**), с приложенной к нему копией Соглашения об уступке (с отметкой Регистрирующего органа о произведенной государственной регистрации). Уведомление об уступке, с приложенной к нему копией Соглашения об уступке, может быть направленно новым Участником долевого строительства в адрес Застройщика одним из указанных ниже способов:

- посредством почтового отправления ценным письмом, с описью вложения и простым уведомлением по адресу места нахождения Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц;

- посредством вручения лично в руки уполномоченному представителю Застройщика, исключительно, по адресу места нахождения Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц.

Выбор способа направления Застройщику Уведомления об уступке, с приложенной к нему копией Соглашения об уступке, определяется новым Участником долевого строительства самостоятельно, по своему усмотрению;

(e) Новый Участник долевого строительства поставлен в известность Участником долевого строительства и соглашается с тем, что в случае неисполнения или несвоевременного исполнения Новым Участником долевого строительства своего обязательства уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по Договору, в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента (даты) государственной регистрации Соглашения об уступке в Регистрирующем органе, направив в адрес Застройщика вместе с Уведомлением об уступке копию Соглашения об уступке, Застройщик вправе будет передать Жилое помещение Участнику долевого строительства (даже несмотря на полученное от Участника долевого строительства Уведомление о намерении совершить уступку). При этом Новый участник долевого строительства не вправе будет предъявлять Застройщику какие-либо требования и/или претензии, в том числе имущественного характера, связанные с передачей Застройщиком Жилого помещения ненадлежащему лицу, а также связанные с нарушением Застройщиком сроков передачи Жилого помещения новому Участнику долевого строительства;

(f) Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства обязуется совершить все необходимые юридические и фактические действия и сдать документы, оформляющие уступку прав требований по Договору на государственную регистрацию в Регистрирующий орган, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента (даты) их подписания.

#### 3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Уступить права требования по настоящему Договору новому Участнику долевого строительства после полной оплаты всех оговоренных настоящим Договором платежей при условии предварительного письменного уведомления Застройщика о намерении уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства и истечения срока использования Застройщиком Преимущественного права. В случае неполной оплаты платежей по настоящему Договору уступка прав требований Участником долевого строительства, допускается только при соблюдении указанных в настоящем пункте Договора условий, и с одновременным, переводом долга на нового Участника долевого строительства. Уступка права (требования) допускается с момента (даты) государственной регистрации данного Договора и до момента (даты) подписания Участником долевого строительства и Застройщиком передаточного акта о передаче Жилого помещения, в том числе одностороннего передаточного акта, составляемого Застройщиком, по правилам пункта 6 статьи 8 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.4.2. Участник долевого строительства намеренный уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства вправе обратиться к официальным представителям Застройщика за оказанием услуг, направленных на подготовку и оформление документов, а также совершение юридических и фактических действий, предусмотренных условиями данного Договора и необходимых для заключения Соглашения об уступке с новым Участником долевого строительства. В случае обращения Участника долевого строительства к официальному представителю Застройщика, между ними заключатся отдельный договор на оказание платных услуг, с указанием в нем перечня и стоимости услуг. При этом стоимость услуг определяться в соответствии с прейскурантом стоимости услуг, утвержденным официальным представителем Застройщика на дату обращения Участника долевого строительства за оказанием услуг.

Для целей исполнения условий настоящего пункта Договора Застройщик ставит Участника долевого строительства в известность о том, что:

(a) адресом (местом нахождения) официальных представителей Застройщика является адрес офиса VS-Недвижимость: город Новосибирск, улица Фрунзе, дом № 63, офис 35. Режим работы: Пн-Пт с 9-00 до 18-00.

(b) в случае обращения Участника долевого строительства к официальному представителю Застройщика и заключения между ними договора на оказание платных услуг, направление Уведомления о намерении совершить уступку в адрес Застройщика не требуется. В этом случае Застройщик считается, надлежащим образом, уведомленным о намерении Участника долевого строительства уступить свои права требования новому Участнику долевого строительства с даты, следующей за датой обращения Участника долевого строительства к официальному представителю Застройщика и заключения между ними договора на оказание платных услуг.

#### 3.5. Участник долевого строительства не вправе:

3.5.1. Выполнять перепроектирование и/или перепланировку и/или переустройство и/или переоборудование, реконструкцию Жилого помещения, до оформления Участником долевого строительства права собственности на указанное Жилое помещения в Регистрирующем органе, без разрешения и согласования Застройщика.

3.5.2. Выполнять самовольный демонтаж конструктивных элементов, входящих в каркасную систему Многоквартирного дома, в том числе демонтаж металлических связей, железобетонных элементов.

Участник долевого строительства предупрежден Застройщиком, что выполнение вышеуказанных действий может повлечь ослабление несущей способности конструкций, и, как следствие, разрушение Многоквартирного дома.

#### РАЗДЕЛ 4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

4.1. Оплата по настоящему Договору осуществляется безналичным порядке.

Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек и определяется как произведение размера общей приведенной площади Жилого помещения \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метров и стоимости одного квадратного метра \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. В цену Договора включена сумма денежных средств, подлежащая уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит на весь срок действия Договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

4.2.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [escrow@sberbank.ru](mailto:escrow@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

4.2.2. **Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВИРА-Строй-Эстейт» (Сокращенное фирменное наименование: ООО СЗ «ВИРА-Строй-Эстейт»), адрес: 630110, город Новосибирск, улица Театральная, 42, помещение 37, адрес электронной почты: [vira-stroy@bk.ru](mailto:vira-stroy@bk.ru).

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

4.2.4. **Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п.4.3. настоящего договора.

4.2.5. **Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу:** «31» мая 2023 года.

4.2.6. **Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_ 202\_\_ г.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): ООО СЗ «ВИРА-Строй-Эстейт», ИНН: 5410081620, КПП: 541001001, р/с 40702810944050048038, СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810500000000641, БИК 045004641.

4.2.7. **Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации

4.3. Участник долевого строительства перечисляет Сумму депонирования путем перевода денежных средств на специальный эскроу счет, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства. в следующие сроки:

4.3.1. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек выплачивается за счет собственных средств в течении 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

4.3.2. Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек выплачивается за счет собственных средств в срок до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года включительно, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора считаются надлежащим образом и в полном объеме исполненными с момента (даты) уплаты, в полном объеме, денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора.

#### РАЗДЕЛ 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Участником долевого строительства, предусмотренного подпунктом 3.3.10. Договора срока, Застройщик вправе обратиться в суд с требованием о государственной регистрации договора, в соответствии с п. 2 ст. 165 Гражданского Кодекса Российской Федерации. В таком случае, Участник долевого строительства, необоснованно уклоняющийся от государственной регистрации договора, должен возместить другой

стороне убытки, вызванные задержкой в регистрации сделки (п. 3 ст. 165 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

5.2. В случае нарушения Участником долевого строительства подпункта 3.3.11, 3.5.1. Договора Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства устранения выявленных нарушений либо возмещения в полном объеме причиненных убытков. Кроме того, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 100 000,00 (сто тысяч) рублей.

5.3. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков, указанных в подпункте 3.3.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты, связанные с управлением и содержанием Многоквартирного дома, а также оплатой коммунальных услуг.

5.4. В случае невыполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных п.3.3.12. настоящего Договора, последний уплачивает Застройщику проценты за пользование чужими денежными средствами (в соответствии со ст. 395 Гражданского Кодекса Российской Федерации) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, исчисляемого с момента выставления Застройщиком счёта на оплату.

5.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных подпунктами 3.3.21 и 3.3.22 пункта 3.3 настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 2 (двух) процентов от цены настоящего Договора.

5.6. **Застройщик** не несет ответственности (гарантийные обязательства) за:

- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа Жилого помещения или входящих в его состав элементов, в т.ч.: отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (дверей, окон) и проч.;

- дефекты, возникшие в результате нарушения Участником долевого строительства требований нормативно-технических документов, технических регламентов, градостроительных регламентов, инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства и иных обязательных требований к процессу эксплуатации Жилого помещения и/или входящих в его состав элементов, в т.ч.: отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий и проч.;

- дефекты, возникшие в результате ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства и/или привлеченными им третьими лицами;

- недостатки (дефекты) в материалах, самостоятельно приобретенных Участником долевого строительства;

- повреждения и/или преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим Участником долевого строительства;

- дефекты, возникшие в результате несоблюдения Участником долевого строительства обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;

- дефекты, возникшие в результате несоблюдения Участником долевого строительства обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений или входящих в его состав элементов;

- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства Жилого помещения Участником долевого строительства и/или привлеченными им третьими лицами;

- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;

- дефекты, вызванные действиями третьих лиц;

- недостатки (дефекты), обнаруженные после завершения гарантийного срока.

В иных случаях, неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора, Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и действующим законодательством Российской Федерации.

5.7. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе военные действия, эпидемии, блокада, гражданские волнения, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, повлекших за собой невозможность исполнения условий настоящего Договора, землетрясения, наводнения, оседание почвы, пожар, взрыв и другие природные стихийные бедствия и т. п. Если эти обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору. В этом случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение другой Стороной возможных убытков. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно, но не позднее 7 (семи) дней, известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены компетентным органом или быть общеизвестными, в противном случае, Сторона лишается права ссылаться на эти обстоятельства, как на основание, освобождающее от ответственности.

5.8. Все споры и разногласия по Настоящему договору, если они не разрешены путем переговоров, подлежат рассмотрению в судебном порядке согласно действующему законодательству.

С требованиями, связанными с недостатками и/или дефектами Жилого помещения, а также по иным вопросам Участник долевого строительства обращается в Отдел Контроля Качества Застройщика, одним из указанных ниже способов:

(а) путем направления письменной претензии в адрес Отдела Контроля Качества Застройщика, расположенного по адресу: 630022, город Новосибирск, Кировский район, улица Петухова, дом № 99/2 офис № 20;

(б) лично посетив офис Отдела Контроля Качества Застройщика, расположенный по адресу: 630022, город Новосибирск, Кировский район, улица Петухова, дом № 99/2 офис № 20.

## **РАЗДЕЛ 6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами либо их уполномоченными представителями. Все изменения дополнения к настоящему Договору подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. При этом, срок представления указанных изменений на государственную регистрацию составляет 10 (десять) рабочих дней с момента их подписания Сторонами.

При непредставлении Участником долевого строительства изменений на государственную регистрацию в срок, установленный настоящим пунктом, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000,00 (Десять тысяч) рублей в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления Застройщиком соответствующего требования.

При непредставлении Участником долевого строительства изменений на государственную регистрацию в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента их подписания, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы настоящего Договора за каждый день просрочки, начиная с 11 (одиннадцатого) дня просрочки представления изменений на государственную регистрацию. Уплата неустойки производится Участником долевого строительства после предъявления Застройщиком соответствующего требования.

6.2. Расторжение Договора регулируется законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2.1. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора Участником долевого строительства на основании части 1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о предстоящем расторжении в срок не позднее чем за 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

6.2.2. Застройщик вправе при наличии оснований, в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении в срок не ранее чем за 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования Участником долевого строительства:

- при просрочке внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем два месяца (при единовременном внесении платежа);
- в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, т. е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца (при внесении платежей в предусмотренный договором срок);
- при наличии иных оснований, предусмотренных законодательством.

6.3. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления о таком отказе. Указанное уведомление должно быть направлено по почте письмом с объявленной ценностью.

## **РАЗДЕЛ 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Проектная документация может быть изменена во время строительства в установленном порядке без согласования с Участником долевого строительства, если это не противоречит действующему законодательству РФ и не затрагивает характеристики Жилого помещения.

7.2. В случае утраты Участником долевого строительства настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, актов приема-передачи, а также иных документов, связанных с настоящим Договором, изготовление и выдача Застройщиком дубликатов вышеуказанных документов производится за плату в размере 4000,00 (четыре тысячи) рублей за каждый документ, если Участник долевого строительства не докажет, что утрата произошла по причинам от него независящим (кража, стихийное бедствие и т.д.). Участник долевого строительства оплачивает данные услуги в день подписания и/или получения вышеуказанных документов.

7.3. Стороны признают равную юридическую силу собственноручной подписи и факсимильной подписи представителя Застройщика на уведомлениях и письмах, направляемых в рамках исполнения настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.5. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

### **Приложения:**

1. Приложение № 1- Требования к качеству отделочных работ и заполнению оконных и дверных проемов в Жилом помещении (предъявляемые в соответствии с внутренними стандартами качества ООО СЗ «ВИРА-Строй-Эстейт», установленными Стандартом организации (СТО) на проведение отделочных работ и заполнение оконных и дверных проемов);

2. Приложение № 2 – План-схема на 1 (одном) листе.

## РАЗДЕЛ 8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**«Застройщик» или «Бенефициар»:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВИРА-Строй-Эстейт»  
(ООО СЗ «ВИРА-Строй-Эстейт»)**

Юридический адрес:

630110, город Новосибирск, улица Театральная, 42, помещение 37

ОГРН 1195476074254

ИНН 5410081620, КПП 541001001

р/с 40702810944050048038

СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810500000000641

БИК 045004641

[vira-stroy@bk.ru](mailto:vira-stroy@bk.ru)

Представитель по доверенности \_\_\_\_\_ /Савельева М.П./

М.П.

**«Участник долевого строительства» или «Депонент»:**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, зарегистрирован(-а) по адресу: \_\_\_\_\_

конт.тел. \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

/ \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(Подпись) (Фамилия, Имя, Отчество)

**ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ И ЗАПОЛНЕНИЮ ОКОННЫХ И ДВЕРНЫХ ПРОЕМОВ В ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ**

(предъявляемые в соответствии с внутренними стандартами качества ООО СЗ «ВИРА-Строй-Эстейт», установленными Стандартом организации (СТО) на проведение отделочных работ и заполнение оконных и дверных проемов)

Требования к порядку производства отделочных работ, заполнению оконных и дверных проемов, а также к условиям их выполнения, обеспечивающим уровень качества отделочных работ и заполнения оконных и дверных проемов, определены Застройщиком в Стандарте организации (СТО) на проведение отделочных работ и заполнение оконных и дверных проемов (далее по тексту – «**Стандарт организации**»), размещенном на сайте Застройщика по адресу: <https://www.vira-stroy.ru/>.

**РАЗДЕЛ 1: ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

1.1. Все виды отделочных работ в Жилом помещении, выполняются Застройщиком в порядке и в соответствии с требованиями Стандарта организации, условиями Договора и настоящего Приложения к нему. Отделочные работы, в Жилом помещении, должны производиться при температуре окружающей среды и отделываемых поверхностей от + 5 °С до + 30 °С, относительной влажности воздуха не более 60 %, если иное не указано производителем материала, используемого Застройщиком при выполнении отделочных работ в Жилом помещении. Данный температурно-влажностный режим в Жилом помещении должен поддерживаться круглосуточно, в течение всего периода производства отделочных работ, и не менее чем за 2 (двое) суток до начала и 12 (двенадцать) суток после окончания работ.

1.2. При этом, при производстве обоевых работ указанный в пункте 1.1 настоящего Приложения температурно-влажностный режим поддерживается до сдачи Объекта строительства в эксплуатацию.

1.3. Проведение малярных работ с применением красок на органических растворителях должно производиться Застройщиком при температуре не ниже - 10 °С.

1.4. До начала выполнения отделочных работ Застройщиком должны быть выполнены следующие работы:

- (а) полностью завершены работы по монтажу строительных конструкций;
- (б) смонтированы и опрессованы санитарно-технические коммуникации;
- (с) смонтированы и опробованы скрытые электротехнические сети;
- (d) проведена заделка швов между блоками и панелями;
- (е) заделаны и изолированы места сопряжений оконных, дверных и балконных блоков;
- (f) остеклены световые проемы;
- (g) смонтированы закладные изделия.

1.5. Перед нанесением каждого последующего слоя должно производиться обеспыливание обрабатываемой поверхности и, при необходимости, основание обрабатывается грунтовочным составом для снижения или выравнивания его впитывающей способности. При этом предварительная обработка обрабатываемого основания проводится с помощью грунтовочных составов заводского изготовления на основе водорастворимых полимеров (допускается применение материалов на другом связующем по рекомендации производителя материала покрытия).

1.6. Грунтовочные составы должны наноситься на обрабатываемые основания с помощью валика или кисти, при этом допускается нанесение грунтовочных составов с помощью средств малой механизации.

1.7. Производство работ с применением гипсокартонных и гипсоволокнистых листов, осуществляется Застройщиком с соблюдением требований СП 163.1325800, а работ по защите строительных конструкций от коррозии, в соответствии с требованиями СП 28.13330, СП 72.13330.

**РАЗДЕЛ 2: ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫХ РАБОТ**

2.1. Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность и выражает свое согласие с тем, что производство подготовительных работ осуществляется Застройщиком, в соответствии с пунктом 1.2 Стандарта организации, а качество подготовительных работ, выполненных Застройщиком в Жилом помещении, в части допустимых отклонений по вертикали, горизонтали, а также неровности поверхности плавного очертания, не должно превышать предельных значений, указанных в Таблице № 1.

**Таблица № 1.**

Контролируемый параметр	Предельные отклонения	Контроль (метод, объём, вид регистрации)
<b>Простая штукатурка</b>		
<b>Отклонения от вертикали</b>	Не более 10 мм на 1 м, но не более 15 мм на всю высоту/длину поверхности	Измерительный, контроль двухметровой рейкой или правилом, не менее пяти измерений на каждые 70 м <sup>2</sup>

<b>Отклонения по горизонтали</b>	Не более 10 мм на 1 м, но не более 15 мм на всю высоту/длину поверхности	Измерительный, контроль двухметровой рейкой или правилом, не менее пяти измерений на каждые 70 м <sup>2</sup>
<b>Неровность поверхности плавного очертания</b>	На площадь 4 м <sup>2</sup> не более 10 мм на 1 м, но не более 20 мм на весь элемент	Измерительный, лекалом, не менее трёх измерений на элемент

2.2. Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность и выражает свое согласие с тем, что качество поверхности, полученной после выполнения Застройщиком подготовительных работ в Жилом помещении, должно соответствовать требованиям, предъявляемым к качеству поверхности, в зависимости от типа финишного покрытия, указанным в Таблице № 2.

**Таблица № 2.**

<b>Категория качества поверхности</b>	<b>Назначение</b>	<b>Требования (метод контроля)</b>
	Поверхности, к декоративным свойствам которых требования не предъявляются (поверхности предназначены под выполнение облицовочных работ различными типами материалов)	Допускается наличие царапин, раковин, задигов, следов от инструмента глубиной не более 3 мм (сплошной визуальный осмотр).

### РАЗДЕЛ 3: ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ ОБОЙНЫХ РАБОТ

3.1. Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность и выражает свое согласие с тем, что производство обоевых работ осуществляется Застройщиком, в соответствии с пунктом 1.3 Стандарта организации, а приемка обоевых работ, выполненных Застройщиком в Жилом помещении, должна осуществляться визуальным осмотром. При этом, на поверхности, оклеенной обоями, не допускается наличие воздушных пузырей, заматин, отслоений. Допускается применение обоев разного оттенка, тона, фактуры в пределах одного помещения.

### РАЗДЕЛ 4: ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ ОБЛИЦОВОЧНЫХ РАБОТ

4.1. Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность и выражает свое согласие с тем, что производство облицовочных работ осуществляется Застройщиком, в соответствии с требованиями Проектной и рабочей документации, а также в соответствии с пунктом 1.4 Стандарта организации. При этом швы облицовки должны быть ровными, одинаковой ширины, а качество облицовочных покрытий, должно удовлетворять требованиям, указанным в Таблице № 3. Допускается применение плитки разного оттенка, тона, фактуры в пределах одного помещения.

**Таблица № 3.**

<b>Облицованная поверхность</b>	<b>Параметры и требуемые значения</b>			
	<b>Отклонения от вертикали, мм на 1 м длины, не более</b>	<b>Отклонение расположения швов от вертикали и горизонтали, мм на 1 м длины, не более</b>	<b>Неровность плоскости облицовки (при контроле двухметровой рейкой), мм, не более</b>	<b>Отклонение ширины шва, мм, не более</b>
<b>Из керамических, стеклокерамических и других изделий:</b>  <b>- наружная облицовка</b>	6	5	5	± 2
	<b>-внутренняя облицовка</b>	5	5	± 2
<b>Контроль (метод, объём, вид регистрация)</b>	Измерительный, не менее пяти измерений на каждые 50 - 70 м <sup>2</sup> поверхности или на отдельном участке меньшей площади в местах, выявленных сплошным визуальным осмотром		Измерительный, не менее пяти измерений на каждые 50 - 100 м <sup>2</sup> поверхности или на отдельном участке меньшей площади в местах, выявленных сплошным визуальным осмотром	

### РАЗДЕЛ 5: ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ УСТРОЙСТВА ПОЛОВ

5.1. Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность и выражает свое согласие с тем, что работы по устройству полов, подготовке нижележащих элементов пола, устройству стяжек, звукоизоляции, гидроизоляции, промежуточных элементов пола, а также покрытий из рулонных и штучных полимерных материалов, должны осуществляться Застройщиком, в соответствии с разделом 2 Стандарта организации. При этом качество



устройства стяжек, должно удовлетворять требованиям, указанным в Таблице № 4; качество устройства звукоизоляции, должно удовлетворять требованиям, указанным в Таблице № 5; качество устройства промежуточных элементов пола, должно удовлетворять требованиям, указанным в Таблице № 6.

**Таблица № 4.**

<b>Технические требования:</b>	<b>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</b>
Стяжки, укладываемые по звукоизоляционным прокладкам или засыпкам, в местах примыкания к стенам, перегородкам и другим конструкциям, необходимо уложить с зазором шириной не менее 10 мм на всю толщину стяжки и заполнить аналогичным звукоизоляционным материалом. Монолитные стяжки должны быть изолированы от стен и перегородок полосами из гидроизоляционных материалов и демпферными лентами	Визуальный и измерительный, всех мест примыканий
Торцевые поверхности уложенного участка монолитных стяжек после снятия маячных или ограничительных реек перед укладкой смеси в смежный участок стяжки должны быть огрунтованы или увлажнены, а рабочий шов заглажен так, чтобы он был незаметен	Визуальный, не реже четырех раз в смену
Заглаживание поверхности монолитных стяжек следует выполнять до схватывания смесей	Визуальный, всей поверхности стяжек, не реже четырех раз в смену
Заклеивание стыков сборной стяжки должно быть выполнено по всей длине стыков (согласно проектному решению)	Визуальный, всех стыков
Укладку доборных элементов между сборными стяжками на цементных и гипсовых вяжущих следует проводить с зазором шириной 10 - 15 мм, заполняемым смесью, аналогичной материалу стяжки. При ширине зазоров между плитами сборной стяжки и стенами или перегородками менее 0,4 м смесь должна быть уложена по сплошному звукоизоляционному слою	Визуальный и измерительный, всех зазоров

**Таблица № 5.**

<b>Технические требования</b>	<b>Предельные отклонения</b>	<b>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</b>
<b>Ширина звукоизоляционных прокладок:</b>	согласно Проекту	Измерительный (контроль проводят при необходимости), не менее трех измерений на каждые 50 - 70 м <sup>2</sup> поверхности пола
<b>Расстояние между осями полос звукоизоляционных прокладок внутри периметра сборных стяжек:</b>	согласно Проекту	Измерительный (контроль проводят при необходимости), не менее трех измерений на каждой плите сборной стяжки

**Таблица № 6.**

<b>Технические требования</b>	<b>Предельные отклонения</b>	<b>Контроль (метод, объем, вид регистрации)</b>
Просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью элемента пола:		
- для грунтовых оснований	не более 20 мм	Измерительный, не менее пяти измерений на каждые 50 - 70 м <sup>2</sup> поверхности пола или в одном помещении меньшей площади в местах, выявленных визуальным контролем, журнал работ
- жестких подстилающих слоев	не более 15 мм	
- бетонных подстилающих и выравнивающих слоев под устройство гидроизоляционного слоя	не более 5 мм	
- бетонных подстилающих и выравнивающих слоев под покрытия других типов	не более 10 мм	

- Стяжек и выравнивающих слоев под покрытия из полимерных материалов, защитного полимерного покрытия пола, покрытия из штучных элементов на основе древесины	не более 5 мм	
- бетонных подстилающих слоев и стяжек под покрытия из линолеума, рулонных на основе синтетических волокон, поливинилхлоридных плиток, паркетных покрытий, ламината и мастичных полимерных материалов	не более 5 мм	
- стяжек и выравнивающих слоев под покрытия других типов	Не более 5 мм	
- стяжек и выравнивающих слоев под облицовку крупноформатной плиткой (более 1 м <sup>2</sup> )	Не более 5 мм	
Отклонение плоскости элемента от горизонтали или заданного уклона	не более 50 мм для грунтовых оснований и нежестких подстилающих слоев и не более 20 мм для элементов других типов	Измерительный, не менее пяти измерений равномерно на каждые 50-70 м <sup>2</sup> поверхности пола или в одном помещении меньшей площади.
Отклонение по толщине подстилающих и выравнивающих слоев	Не более 15% проектного значения	Не более одного измерения на 100м <sup>2</sup> площади элемента пола

#### РАЗДЕЛ 6: ТРЕБОВАНИЯ К ИЗДЕЛИЯМ ОКОН ПВХ, А ТАКЖЕ К ИХ МОНТАЖУ

6.1. Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность и выражает свое согласие с тем, что технические требования к изделиям окон ПВХ, а также к их монтажу, должны удовлетворять требованиям, указанным в Таблице № 7, в соответствии с пунктом 3.1. Стандарта организации.

**Таблица № 7.**

Технические требования	Предельные отклонения	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Отклонение от вертикали и горизонтали смонтированных оконных и балконных блоков из ПВХ изделий	Не более 4 мм на 1м длины изделия, но не более 12 мм на всю длину	Измерительный, каждое изделие.
Отклонение от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов	Не более 3 мм на 1м длины, но не более 9мм на всю длину детали	Измерительный, каждое изделие.

6.2. Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность и выражает свое согласие с тем, что по количеству и размерам неразрушающих пороков стекло должно соответствовать требованиям, указанным в Таблице № 8, в соответствии с пунктом 3.1. Стандарта организации.

Марка стекла	Категория размеров стекла	Локальные пороки (кроме скопов, выступов, отбитых углов)				Линейные пороки	
		Размер, мм	Количество, шт. не более, на один лист стекла площадью, м <sup>2</sup>			Размер, мм	Количество, шт. на один лист стекла
			до 5 включ.	са. S до 10 включ.	со. 10		
М4	СВР; ТР	До 1.0 включ.	Не нормируются			До 30 включ.	Включают общее количество локальных пороков, но не более 5
		Се. 1.0 до 6.0 включ.	10	15	20		

		Св. 6.0	0	0	0	Св. 30	0
--	--	---------	---	---	---	--------	---

**Примечания:**

1. Допускается по согласованию изготовителя с потребителем устанавливать дополнительные требования к порокам.
2. Классификация, термины и определения пороков приведены в ГОСТ 32361.

## РАЗДЕЛ 7: ТРЕБОВАНИЯ К МОНТАЖУ ДВЕРНЫХ БЛОКОВ

7.1. Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность и выражает свое согласие с тем, что технические требования к монтажу дверных блоков, должны удовлетворять требованиям, указанным в Таблице № 9, в соответствии с пунктом 3.2. Стандарта организации. Данные требования распространяются на деревянные межкомнатные двери и металлические входные.

**Таблица № 9.**

Технические требования	Предельные отклонения	Контроль (метод, объем, вид регистрации)
Отклонение от вертикали и горизонтали смонтированных изделий (дверных блоков)	Не более 4 мм на 1м длины изделия, но не более 10мм н на всю длину. При этом, если противоположные профили дверной коробки отклонены в разные стороны (скручивание коробки), их суммарное отклонение не должно превышать 15 мм	Измерительный, каждое изделие.

## РАЗДЕЛ 8: ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Подписанием настоящего Приложения, Участник долевого строительства подтверждает и заверяет, что:

(а) Участник долевого строительства ознакомился с требованиями к качеству отделочных работ и заполнению оконных и дверных проемов, установленными в настоящем Приложении, до подписания Договора и данного Приложения к нему. Установленные в Приложении предельные параметры качества отдельных видов отделочных работ и заполнения оконных и дверных проемов, в полной мере удовлетворяют внутренним потребностям и требованиям Участника долевого строительства, к качеству передаваемого ему Застройщиком Жилого помещения;

(б) При возникновении споров, требований и претензий, связанных с недостатками/дефектами отделочных работ, выполненных Застройщиком в передаваемом Участнику долевого строительства Жилом помещении, выявленными Участником долевого строительства как при приемке Жилого помещения от Застройщика, так и в течении всего гарантийного срока, Участник долевого строительства и Застройщик, при оценке качества отделочных работ, заполнения оконных и дверных проемов будут руководствоваться требованиями, установленными в настоящем Приложении к Договору.

## РАЗДЕЛ 9: ПОДПИСИ СТОРОН

**«Застройщик» или «Бенефициар»:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВИРА-Строй-Эстейт» (ООО СЗ «ВИРА-Строй-Эстейт»)**

Представитель по доверенности \_\_\_\_\_ /Савельева М.П./

м.п.

**«Участник долевого строительства» или «Депонент»:**

/ \_\_\_\_\_ /  
(Подпись) (Фамилия, Имя, Отчество)