

**Типовая форма Договора
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Пермь

«___» _____ 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КМППроджект-Данилиха» (ООО СЗ «КМП-Данилиха»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КМППроджект-Пермь» (ООО СЗ «КМП-Пермь») - Управляющей компании ООО СЗ «КМП-Данилиха» Левитина Дмитрия Львовича, действующего на основании Устава ООО СЗ «КМП-Пермь» и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества с ограниченной ответственностью управляющей организации от 04.08.2015 г. (в редакции Дополнительного соглашения № 6 от 26.07.2021г. и Дополнительного соглашения № 9 от 10.06.2024 г.), с одной стороны, и

гражданин РФ: _____ (ФИО), _____.____ года рождения, место рождения: _____, - паспорт серия ____ № _____, выдан _____ (дата) _____ (кем), код подразделения: ____-____, - зарегистрирован по адресу: _____, - именуемый в дальнейшем

«Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили между собой Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.
ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА**

1.1. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ»), -

а также Разрешением на строительство от 28.03.2025 №59-01-41-2025, выданным Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края и Выпиской из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, удостоверяющей государственную регистрацию права собственности на земельный участок с кадастровым номером - 59:01:4410507:176, собственность от 07.09.2023 № 59:01:4410507:176-59/296/2023-1.

Кадастровый номер земельного участка, в границах которого планируется строительство - «Жилой комплекс «Цветы Прикамья на Подгорной», расположенный по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Подгорная, з/у 61, - 59:01:4410507:176 (далее по тексту – «Жилой комплекс» или «Дом»).

Кадастровый номер земельного участка, в границах которого планируется строительство локальных очистных сооружений ливневой канализации - 59:01:4410507:177, предназначенных для жилого комплекса «Цветы Прикамья на Подгорной», расположенного по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Подгорная, з/у 61.

Земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410507:177 расположен в границах береговой полосы реки Данилиха. Земельный участок 59:01:4410507:177 предназначен для общего пользования граждан (неограниченный круг лиц), на указанном земельном участке Проектом строительства Жилого комплекса предусмотрено размещение локальных очистных сооружений ливневой канализации Дома с выпуском дождевой (ливневой) канализации из очистных сооружений в реку Данилиха, с последующим выполнением работ по благоустройству территории земельного участка 59:01:4410507:177.

Земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410507:177 не будет являться общедолевым имуществом участников долевого строительства и после ввода Дома - «Жилого комплекса «Цветы Прикамья на Подгорной», в эксплуатацию земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410507:177 будет передан Застройщиком в муниципальную собственность г. Пермь.

1.2. В соответствии с требованиями законодательства Застройщик разместил Проектную декларацию, включающую в себя всю предусмотренную Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ информацию о Застройщике и проекте строительства, а также иную информацию, подлежащую обязательному раскрытию Застройщиком в соответствии с требованиями действующего

законодательства Российской Федерации, на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) и на сайте Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресам: <http://наш.дом.рф> и <http://www.цветыприкамья.рф>. Участник долевого строительства с указанной Проектной декларацией ознакомился и не имеет никаких вопросов по ее содержанию.

1.3. Застройщик гарантирует отсутствие обременений на Квартиру (на права на квартиру) и на Земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410507:176 какими-либо правами третьих лиц на дату подписания настоящего Договора.

1.4. Застройщик подтверждает отсутствие на дату подписания настоящего Договора зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости ограничений (обременений) на Земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410507:176.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется оказать Участнику долевого строительства услуги Застройщика и в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом этажностью 6 этажей (количество этажей в Доме – 7, в том числе: 6 надземных этажей и 1 подземный этаж) общей проектной площадью 8 818,99 кв. м, расположенный по адресу: Пермский край, Пермский городской округ, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Подгорная, 61, - (Жилой комплекс «Цветы Прикамья на Подгорной») (ЖК «Цветы Прикамья на Подгорной»), расположенный по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Подгорная, з/у 61») (далее по тексту – Объект недвижимости, Дом), - и после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру № __, расположенную на __ этаже (далее по тексту Договора – Квартира), в Доме **в собственность**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену в порядке и сроки, установленные Договором, и принять у него Квартиру №__ в Доме в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

Вместе с правом собственности на Квартиру Участник долевого строительства приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество всех домовладельцев, а именно на помещения в Доме, предназначенные для обслуживания более чем одного помещения в Доме, в том числе: межэтажные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, - а так же на инженерные коммуникации, расположенные в подвале, общедомовые приборы учета энергоресурсов и иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование; на крышу, стилобат с расположенными на нем парковочными местами и элементами благоустройства, ограждающие, несущие и ненесущие (включая фасад) конструкции Дома, пожарные эвакуационные лестницы, расположенные на фасадах Дома, механическое, электро-техническое (включая электрощитовую), санитарно-техническое оборудование и системы холодного и горячего водоснабжения и теплоснабжения до ввода /вывода в квартиру, вентиляционные и канализационные стояки, в том числе проходящие транзитом через квартиры и нежилые помещения, кладовые и машино-места, индивидуальный тепловой пункт, и иное инженерно-техническое оборудование находящееся в Доме, в том числе и внутри квартир и нежилых помещений, но предназначенные для обслуживания более чем одного помещения; колясочная; помещение охраны; помещение мусорокамеры, земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410507:176, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства, въездные ворота и шлагбаум, расположенные на земельном участке, сети наружного освещения, автомобильные проезды, тротуары, оборудование детских и спортивных площадок и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты, а также локальные очистные сооружения для сбора и очистки ливневых сточных вод, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4410507:177, принадлежащем на праве собственности ООО СЗ «КМП-Данилиха».

При этом участник долевого строительства согласен с тем, что, если на момент ввода Дома в эксплуатацию будут созданы соответствующие правовые основания, указанные выше локальные очистные сооружения, будут переданы Застройщиком не в общедолевую собственность участников долевого строительства Дома, а в муниципальную собственность города Перми.

После ввода Дома в эксплуатацию земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410507:177 будет передан Застройщиком в муниципальную собственность г. Перми.

Помещения квартир и нежилых помещений, в которых расположены проходящие системы вентиляционных и канализационных стояков, в том числе проходящие транзитом через квартиры и нежилые помещения, не являются общедолевым имуществом.

Другие квартиры, нежилые помещения, в том числе нежилые помещения общественного назначения кладовые и машино-места, расположенные в Доме, не относятся к общему имуществу всех домовладельцев и не находятся в общей долевой собственности всех домовладельцев.

Доля Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на имущество всех домовладельцев пропорциональна общей площади, передаваемой ему Квартиры, к общей площади всех квартир, нежилых помещений, в том числе нежилых помещений общественного назначения, кладовых и машино-мест в Доме.

Все квартиры, нежилые помещения, в том числе нежилые помещения общественного назначения кладовые и машино-места в Доме, не относятся к общему имуществу Дома и являются собственностью Застройщика и (или) иных лиц, заключивших с Застройщиком договоры участия в долевом строительстве или после ввода Дома в эксплуатацию – договоры купли-продажи указанных объектов недвижимости.

Участник долевого строительства по настоящему Договору не вправе претендовать на долю в указанных в предыдущем абзаце объектах недвижимости.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору признается жилое помещение - Квартира, входящая в состав многоквартирного Дома и подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, обладающая следующими характеристиками:

Номер Квартиры по проекту ¹ :	—
Этаж:	—
Количество комнат:	—
Площадь помещений Квартиры, в том числе вспомогательных (кв. м): - Кухня-ниша - Гостиная - Жилая комната 1 - Жилая комната 2 - Антресоль - Санузел 1 - Ванная - Санузел 2 - Гардеробная - Коридор	 —, — —, — —, — —, — —, — —, — —, — —, — —, — —, —
Общая площадь Квартиры (кв. м) ²	—, —
Наличие балкона (лоджии) (да/нет)	
Площадь балкона/лоджии с понижающим коэффициентом - 0,3/0,5 (соответственно) (кв. м)	—, —
Площадь балкона/лоджии без понижающего коэффициента (кв. м)	—, —
Общая приведенная площадь Квартиры (кв. м)³ <i>(является существенным условием Договора)</i>	—, —
Общая площадь Квартиры с балконом/лоджией без учета понижающего коэффициента (кв. м) ⁴	—, —
Высота помещений (от пола до потолка)	
Основные характеристики Квартиры «под чистовую отделку»:	
Подготовка под полы в Квартире	Цементно-песчаная стяжка
Отделка пола в Квартире – в кухне, жилых комнатах, прихожей, санузле, на балконе/лоджии	Цементная стяжка, на балконе/лоджии – железобетонная плита, в санузлах – гидроизоляция. Финишная отделка пола напольными покрытиями проектом и Договором не предусмотрена
Окна	Пластиковый профиль, двухкамерный стеклопакет. Отделка откосов и установка ПВХ подоконников. Все изделия производства РФ

Дверь входная	Стальные входные двери производства РФ
Двери (кухня, комнаты, санузел)	Проектом и Договором не предусмотрены
Потолки	Монолитная железобетонная плита. Под чистовую отделку - простая штукатурка и шпаклевка (без покраски). «Финишная» (чистовая) отделка потолков проектом и Договором не предусмотрена.
Стены и перегородки (кроме санузла)	Под чистовую отделку - простая штукатурка и шпаклевка стен (без покраски и оклейки стен обоями).
Стены в санузле	Простая штукатурка без шпаклевки, без покраски и без облицовки плиткой.
Материал наружных стен	Керамический кирпич на цементно-песчаном растворе. Утеплитель из минераловатных плит. Облицовочный слой – полимерная штукатурка по сетке.
Материал межэтажных перекрытий	Монолитная железобетонная плита
Отопление	Стальные радиаторы с терморегулятором, производства РФ или стран СНГ. Горизонтальные разводящие трубопроводы из сшитого полиэтилена, проложены скрыто в полах по проекту. Поквартирный учет тепловой энергии
Вентиляция	Принудительная вентиляция во всех Квартирах с кухнями-нишах. Вытяжная с естественным побуждением из кухни в Квартирах со 2 по 5 этажи включительно. С/узла приточно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением в Квартирах 1- 5 этажей включительно. Принудительная вентиляция в с/узле в Квартирах 6 этажа без антресолей; в квартирах 6 этажа с антресолями принудительная вентиляция только в с/узлах на антресолях. Принудительная вентиляция из кухни в Квартирах 1 и 6 этажей.
Водопровод холодного и горячего водоснабжения	Стояки полипропиленовые. Учет ХВС и ГВС поквартирный. Разводка - до санузла и кухни по проекту, трубы полипропиленовые.
Канализация	Вертикальные стояки - труба полипропилен. Разводка - до санузла и кухни по проекту, трубы полипропиленовые.
Электрооборудование	Разводка осветительной и силовой сети по помещениям квартиры с установкой выключателей и розеток по проекту. Установка электроплиты и светильников проектом и Договором не предусмотрено. Поквартирный учет электроэнергии с установкой многотарифного счетчика.
Слаботочные сети	Домофонная связь - разводка в Квартиру, с установкой домофонной трубки по проекту. Интернет, телевидение и телефон - до этажного щитка. Радио - радио-розетка в Квартире по проекту.
Сантехнические приборы	Установка сантехнических приборов, раковины на кухне (кухне-нише) в Квартире проектом и Договором не предусмотрено.
Лестница на антресоль (в квартирах с антресолью)	Каркас лестницы из профильной трубы, покраска эмалью, деревянные ступени (без подступеней)

¹ Номер квартиры, указанный в настоящем пункте Договора, является условным и может быть уточнен после составления экспликация (тех. плана) на жилой дом и получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

² При подписании настоящего Договора Общая площадь Квартиры определена исходя из проектной документации (без учета площади балкона/лоджии).

³ Общая приведенная площадь Квартиры состоит из суммы общей площади Квартиры и площади балкона (лоджии) с понижающим коэффициентом, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

⁴ Указанная Общая площадь Квартиры состоит из суммы площадей помещений Квартиры, в том числе вспомогательных, и площади балкона/лоджии без учета понижающего коэффициента, установленного федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Если какой-либо вид работ (отделки) и/или оборудования прямо не отражен в пункте 2.2 настоящего Договора, то выполнение таких работ и/или установка такого оборудования Застройщиком в Квартире не производится.

Существенным условием для определения Цены Договора является Общая приведенная площадь Квартиры.

Проживание в Квартире маломобильных лиц Проектом строительства Объекта недвижимости не предусмотрено.

Класс энергоэффективности Дома - «С» (повышенный).

Площадка строительства Дома расположена в сейсмобезопасном районе. Сейсмостойкость Дома - 5 баллов.

Расположение Квартиры на плане этажа указано в прилагаемом к настоящему Договору Приложении № 1.

Планировка Квартиры указана в прилагаемом к настоящему Договору Приложении №2.

2.3. Застройщик обязуется выполнить строительно-монтажные, пусконаладочные и отделочные работы по строительству Дома и получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию **до 30 сентября 2027 г. включительно с возможным отступлением от указанной даты не более чем на 3 (Три) месяца.**

Застройщик вправе ввести Дом в эксплуатацию раньше указанного в предыдущем абзаце срока без предварительного уведомления и без согласия Участника долевого строительства.

В случае досрочного ввода Дома в эксплуатацию Участник долевого строительства обязан оплатить полную Цену Договора и принять Квартиру у Застройщика в сроки, указанные в Уведомлении Застройщика о вводе Дома в эксплуатацию, но в любом случае не позднее 15 календарных дней с даты направления Застройщиком такого Уведомления Участнику долевого строительства.

2.4. При условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по уплате Цены настоящего Договора (п.п. 2.3, 3.1, 3.2 и 3.4 настоящего Договора), Застройщик по окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в срок не позднее 3 (Трех) месяцев с даты выдачи разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее **31 декабря 2027 г.**

2.5. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора он ознакомился с настоящим Договором, документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Дому, в том числе с: Проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства (Квартиры) и поэтажным планом, Разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на Земельные участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <http://наш.дом.рф>.

Участнику долевого строительства понятно содержание всех указанных в предыдущем абзаце документов.

Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком и согласен с устройством (прохождением) в Квартире внутридомовых (находящихся в общей долевой собственности) и внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей), в том числе: электрических сетей, канализационных и вентиляционных стояков и иного оборудования, сетей теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, - с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг собственникам других помещений в Доме, - а также автономных дымовых пожарных извещателей.

Участник долевого строительства подписанием Договора подтверждает, что ему предоставлена Застройщиком вся необходимая информация для осознанного выбора Объекта долевого строительства, в том числе (но не только): расположение Дома (в непосредственной близости от реки Данилиха и особо охраняемой природной территории «Долина реки Данилиха»), подъездные проезды к Дому и их

фактическое состояние, местоположение Квартиры на этаже Дома, площади каждого помещения Квартиры и их линейные размеры, виды из каждого окна.

Участнику долевого строительства при заключении настоящего Договора разъяснено, что сайт Застройщика <http://www.цветыприкамья.рф> и представленная на нем информация об объекте строительства (3Д визуализация объекта строительства, изображения придомовой территории, графические изображения Дома и иное) носят исключительно ознакомительный характер, графические изображения могут отличаться от фактических проектных решений.

2.6. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на внесение всех необходимых изменений и дополнений в Проектную документацию на строительство (создание) Объекта недвижимости, а также на возможную замену строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству без необходимости уведомления его о таких изменениях и без необходимости получения на это согласия Участника долевого строительства при условии, что Объект недвижимости и Объект долевого строительства (Квартира) будут соответствовать существенным условиям настоящего Договора в части определения Объекта недвижимости в виде Многоквартирного жилого дома, Объекта долевого строительства – в виде Квартиры, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

Замена Застройщиком строительных материалов и (или) оборудования на аналогичные по качеству, не является основанием для изменения Цены настоящего Договора и (или) осуществления каких-либо перерасчетов по Договору, и (или) его расторжения.

2.7. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства по настоящему Договору является размещение Участником долевого строительства денежных средств на счете эскроу в сроки и порядке в соответствии с п. 3.2 настоящего Договора, и в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

Участник долевого строительства для проведения расчетов по настоящему Договору обязан иметь текущий счет в любом территориальном отделении в Банке эскроу-агенте.

2.8. Сторонами Договора установлено, что существенным условием Договора является Общая приведенная площадь Квартиры, которая состоит из суммы общей площади Квартиры и площади балкона/лоджии с понижающим коэффициентом, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Все остальные площади, в том числе площади отдельных помещений Квартиры указаны в Договоре как справочные и не являются существенным условием Договора.

Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что момент подписания Договора невозможно точно определить фактическую площадь построенного объекта долевого строительства.

Сторонами согласован допустимый предел отклонения фактической Общей приведенной площади Квартиры от указанной в п. 2.2 Договора Общей приведенной площади Квартиры, как в сторону уменьшения, так и в сторону превышения, и составляет 5 (Пять) % от указанной в п. 2.2 Договора Общей приведенной площади Квартиры, что равняется __, __ (Пять целых двадцать восемь сотых) квадратных метра (включительно).

В случае отклонения фактической Общей приведенной площади Квартиры от Общей приведенной площади Квартиры по п. 2.2 Договора, в указанных в предыдущем абзаце пределах, перерасчет стоимости Квартиры (Цены Договора), указанной в п. 3.1 настоящего Договора, не производится, дополнительное соглашение к настоящему Договору Сторонами не подписывается и такое допустимое отклонение фактической Общей приведенной площади Квартиры отражается в Акте приема-передачи Квартиры.

Фактическая общая приведенная площадь Квартиры определяется по результатам обмеров, проводимых органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда (ЦТИ или БТИ), и (или) соответствующей организацией либо иным лицом, обладающим необходимой квалификацией и познаниями в области проведения кадастровых работ, после окончания строительства Объекта недвижимости.

Участник долевого строительства уведомлен, что площадь балкона/лоджии с понижающим коэффициентом (входящая в общую приведенную площадь квартиры) в Выписке из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости не учитывается (не отражается), в связи с чем при регистрации права собственности на Квартиру в Выписке из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, указывается только сумма общей площади Квартиры (без учета площади балкона/лоджии).

В случае отклонения фактической Общей приведенной площади Квартиры более чем на __, __ (_____) квадратных метра от Общей приведенной площади Квартиры по Договору (п. 2.2 настоящего Договора), Стороны до подписания Акта приема-передачи Квартиры

производят соответствующий (пропорционально имеющемуся отклонению) перерасчет Цены настоящего Договора и подписывают соответствующее Дополнительное соглашение к настоящему Договору.

Указанный в предыдущем абзаце Договора перерасчет стоимости Квартиры (Цены Договора) производится Сторонами исходя из стоимости одного квадратного метра Общей приведенной площади Квартиры, полученной расчетным путем - делением Цены договора на Общую приведенную площадь Квартиры, указанных (соответственно) в п. 3.1 и п. 2.2 настоящего Договора. Общая приведенная площадь Квартиры состоит из суммы общей площади Квартиры и площади балкона/лоджии с понижающим коэффициентом, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Возможное расхождение фактической Общей приведенной площади Квартиры и Общей приведенной площади по п. 2.2 настоящего Договора не будет являться нарушением Застройщиком условий Договора и не будет свидетельствовать о ненадлежащем качестве Квартиры и (или) о несоответствии передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры условиям настоящего Договора.

2.9. В соответствии с ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) Застройщик не позднее, чем через пять дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома заключает договор управления Домом с управляющей организацией на срок не более 3 месяцев (п. 3 ч. 5 ст. 162 ЖК РФ).

Стороны настоящего Договора пришли к соглашению, что права и обязанности Застройщика по указанному договору управления многоквартирным домом переходят (в части) к Участнику долевого строительства с момента подписания им Акта приема-передачи Квартиры. Указанный переход прав и обязанностей от Застройщика к Участнику долевого строительства должен быть предусмотрен в Договоре управления многоквартирным домом, заключенном Застройщиком.

В соответствии с п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за Квартиру и коммунальные услуги возникает у Участника долевого строительства с момента передачи ему Квартиры Застройщиком.

2.10. Договор участия в долевом строительстве и возможные дополнительные соглашения о внесении изменений в Договор участия в долевом строительстве подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью застройщика и участника долевого строительства и представляются в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним – Управление Росреестра по Пермскому краю, в форме электронных документов.

2.11. Участнику долевого строительства разъяснено Застройщиком о том, что согласно пункту 22 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 19.10.2024) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» и пункта 5.12 СП 54.13330.2022, высота (от пола до потолка) комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических подрайонах районах строительства - IV должна быть не менее 2,5 м. Высота внутриквартирных антресолей должна составлять не менее 2,1 м.

Стороны договорились, что допустимый предел отклонения высоты потолка в квартире от заявленного в проектной документации на дом, может составлять (+/-) 5 см, а в помещения со вторым светом (+/-) 10 см. При этом фактическая высота (от пола до потолка) Квартиры, определяется по результатам обмеров, проводимых органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда (ЦТИ или БТИ), и (или) соответствующей организацией либо иным лицом, обладающим необходимой квалификацией и познаниями в области проведения кадастровых работ, после окончания строительства Объекта недвижимости и не должна быть ниже установленной требованиями СП 54.13330.2022.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора, подлежащая оплате Участником долевого строительства, составляет _____,00 (_____ тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается на основании подп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ.

Все платежи и расчеты по настоящему Договору осуществляются Сторонами в рублях РФ.

Расходы по безналичному перечислению (зачислению) денежных средств на счет эскроу (оплата банковской комиссии), Участник долевого строительства несет самостоятельно и оплачивает сверх цены Договора.

3.2. Оплата Цены настоящего Договора (п. 3.1 Договора) производится Участником долевого строительства за счет собственных и заемных денежных средств путем безналичного перечисления на

специальный счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства в банке Эскроу-агенте (любом территориальном отделении указанного Банка), в следующем порядке и в сроки:

- _____;
- _____.

Денежные средства должны быть перечислены на счет эскроу, открытый в банке Эскроу-агенте на имя _____ (Участника долевого строительства), со следующими реквизитами: счет эскроу № _____, открыт в банке Эскроу-агенте, корр.счет _____ в _____, БИК _____, ИНН _____, КПП _____.

Счет эскроу открывается для учета и блокирования денежных средств, полученных банком Эскроу-агентом, от Участника долевого строительства – _____ (депонента), являющегося владельцем счета, в счет уплаты Цены настоящего Договора, для их последующего перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

3.2.1. Банк **Эскроу-агент**: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», (Российская Федерация, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124, тел. 8 (800) 775-86-86, эл.почта escrow@domrf.ru).

номер телефона: _____.

Депонент: _____ (ФИО Участника долевого строительства).

Бенефициар: ООО СЗ «КМП-Данилиха».

Депонируемая сумма: _____,00 (_____ тысяч) рублей 00 копеек.

Сроки и суммы перечисления Депонентом средств депонирования на счет эскроу:

- _____;
- _____.

Окончательный платеж по Договору в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником за счет собственных денежных средств - не позднее 30 июня 2027г., но не позднее 10 календарных дней с даты размещения Застройщиком на сайте www.цвetryприкамья.рф уведомления о завершении строительства и вводе Дома в эксплуатацию и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

Срок условного депонирования денежных средств: до 30.03.2028 г. При этом банк Эскроу-агент обязан перечислить Застройщику (бенефициару) внесенные на счет эскроу Участником долевого строительства денежные средства не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты предоставления ему Застройщиком заверенной копии Разрешения на ввод в эксплуатацию построенного многоквартирного Дома или сведений о размещении этой информации в Единой информационной системе жилищного строительства.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- Разрешение на ввод Объекта недвижимости (Дома) в эксплуатацию (п. 2.1 настоящего Договора).

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: расчетный счет Бенефициара:

ООО СЗ «КМП-Данилиха»

ИНН 7715995163, КПП 771501001; ОГРН 1147746263290

р/с 40701810300700000315 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва, БИК 044525266

к/с 30101810345250000266

Если к моменту перечисления банком Эскроу-агентом депонированной суммы Застройщику (бенефициару), им будут изменены указанные выше банковские реквизиты, перечисление денежных средств должно быть произведено банком Эскроу-агентом по новым реквизитам Застройщика, указанным им.

3.3 Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены настоящего Договора будут считаться выполненными надлежащим образом с момента оплаты Участником долевого строительства Цены Договора в полном объеме в установленные Договором сроки.

3.4. Датой внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты Цены Договора будет являться дата фактического поступления денежных средств на специальный счет эскроу Участника долевого строительства.

3.5. Цена Договора является окончательной и изменениям не подлежит, за исключением случая, указанного в п. 2.8 настоящего Договора.

3.6. После получения на свой расчетный счет от банка Эскроу-агента полной суммы Цены договора (после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию) Застройщик выдает Участнику долевого строительства документ, подтверждающий выполнение Участником долевого

строительства своих обязательств по оплате Цены договора и об отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по финансовым обязательствам перед Застройщиком.

3.7. В случае нарушения Участником долевого строительства установленного настоящим Договором срока внесения платежа на свой Эскроу счет (п. 3.2 настоящего Договора), он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Выплата указанной неустойки (пени) производится Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) дней с даты направления ему соответствующего требования Застройщика по указанным в требовании реквизитам.

3.8. В случае отказа банка Эскроу-агента заключить с Участником долевого строительства договор на открытие счета эскроу и (или) расторжения, или блокирования банком Эскроу-агентом счета-эскроу Участника долевого строительства по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, направив Участнику долевого строительства соответствующее письменное уведомление.

После направления указанного уведомления Участнику долевого строительства о расторжении Договора, Застройщик вправе направить соответствующее заявление о прекращении государственной регистрации Договора в Управление Росреестра по Пермскому краю.

3.9. В случае нарушения Участником долевого строительства любого своего обязательства по срокам оплаты настоящего Договора более чем на 2 (Два) месяца Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор, направив соответствующее письменное уведомление Участнику долевого строительства по адресу, указанному в Разделе 10 настоящего Договора.

После направления указанного уведомления Участнику долевого строительства о расторжении Договора, Застройщик вправе направить соответствующее заявление о прекращении государственной регистрации Договора в Управление Росреестра по Пермскому краю.

Одновременно с уведомлением о расторжении Договора Застройщик вправе направить Участнику долевого строительства требование о выплате неустойки (пени), указанной в п. 3.7 Договора.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

4.1. Застройщик письменно не менее, чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи Квартиры (п. 2.4 настоящего Договора) извещает Участника долевого строительства по адресу, указанному в Разделе 10 настоящего Договора, о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Квартиры к передаче (далее – «Извещение»), а также о необходимости принятия Участником долевого строительства Квартиры и последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Указанное Извещение должно быть направлено Застройщиком одним из указанных ниже способов по усмотрению Застройщика:

- по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу Участника долевого строительства;
- вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший Извещение Застройщика о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к приемке Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения Извещения, путем подписания Акта приема-передачи Квартиры.

При возврате почтовым отделением связи Застройщику направленного Участнику долевого строительства Извещения по причине его неполучения Участником долевого строительства в установленный срок, такое Извещение считается полученным Участником долевого строительства с даты получения почтовым отделением (по штампу письма) по месту нахождения Застройщика, не полученного Участником долевого строительства Извещения.

4.2. При уклонении (включая возврат направленного Участнику долевого строительства по почте Извещения) или отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры от Застройщика в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения соответствующего Извещения (п. 4.1 настоящего Договора) без мотивированного письменного отказа, Застройщик по истечении 7 (Семи) рабочих дней, предусмотренного Договором и Извещением срока (дня) для передачи Застройщиком и принятия Участником долевого строительства Квартиры, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры.

При этом мотивированный письменный отказ Участника долевого строительства от принятия Квартиры должен быть направлен Застройщику одним из указанных ниже способов по усмотрению Участника долевого строительства:

- по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу Застройщика;
- вручено Застройщику (его уполномоченному представителю) лично под расписку, - в установленном в Извещении Застройщика о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче срок для передачи (приемки) Квартиры Участнику долевого строительства.

С даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объект долевого строительства признается переданным Застройщиком и принятым Участником долевого строительства в надлежащем техническом состоянии, с соблюдением требований к качеству Объекта долевого строительства, предусмотренных Договором. Риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Квартиры.

С даты составления одностороннего Акта приема-передачи у Участника долевого строительства возникает обязанность нести все расходы, в том числе вносить коммунальные платежи и платежи на содержание и текущий ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Дома.

Составление Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Квартиры применяется только в случае, если Застройщик направил Участнику долевого строительства Извещение о завершении строительства Дома в соответствии с пунктом 4.1 Договора лично под расписку или по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу (Раздел 10 настоящего Договора) и обладает сведениями о получении Участником долевого строительства указанного Извещения (заказного письма), либо оператор почтовой связи возвратил заказное письмо (Извещение) Застройщику с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.3. Акт приема-передачи Квартиры подписывается Застройщиком или его представителем, действующим на основании нотариальной доверенности, с одной стороны и Участником долевого строительства его представителем, действующим на основании нотариальной доверенности, с другой стороны.

В случае принятия Квартиры представителем (поверенным) Участника долевого строительства по нотариальной доверенности, Участник долевого строительства обязан не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до установленного Застройщиком дня передачи Квартиры письменно уведомить его о делегировании своих полномочий по приемке Квартиры и подписании Акта приема-передачи квартиры поверенному; поверенный при приемке Квартиры обязан предоставить Застройщику оригинал доверенности на обозрение, подписать усиленной квалифицированной электронной подписью Акт приема-передачи квартиры, а также направить Застройщику по электронной почте, указанной в разделе 10 Договора, заверенную нотариусом в форме электронного образа документа доверенность, подписанную усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса для последующей подачи Застройщиком в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Квартиру и в рамках пункта 3 части 11 статьи 48 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» передаточного акта подписанного поверенным.

4.4. Акт приема-передачи Квартиры может быть подписан между Застройщиком и Участником долевого строительства (без участия поверенного) в форме документа на бумажном носителе или в форме электронного образа документа, путем его подписания (заверения) усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, уполномоченных действовать от имени Застройщика и Участника долевого строительства.

4.5. Наличие у Участника долевого строительства замечаний к общему имуществу не является препятствием к принятию (основанием для отказа) Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписанию сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязан осуществить строительство Дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить ввод Дома в эксплуатацию в установленные Договором сроки.

5.1.2. Застройщик обязан обеспечить сохранность Квартиры и ее коммуникаций до передачи ее по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства.

5.1.3. Застройщик обязан соблюдать предусмотренные ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ особенности привлечения денежных средств Участника долевого строительства.

5.1.4. При условии своевременного и полного выполнения Участником долевого строительства всех своих обязательств по Договору, включая оплату Цены настоящего Договора, и при наличии основания для их начисления – полную оплату пеней, штрафов и т.п. (п. 3.7 настоящего Договора), передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество и характеристики которой соответствует условиям п. 6.1 настоящего Договора, в срок, указанный в п. 2.4 настоящего Договора.

5.1.5. Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по оплате (в том числе и пеней, штрафов), предусмотренных настоящим Договором.

В этом случае передача Застройщиком Квартиры позднее срока, указанного в пункте 2.4 настоящего Договора, не будет являться нарушением Застройщиком своих обязательств по сроку передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

5.1.6. Для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства справку об исполнении Участником долевого строительства финансовых обязательств по настоящему Договору (при условии их исполнения Участником долевого строительства (п. 3.6 настоящего Договора)).

5.1.7. Застройщик вправе самостоятельно, без согласования с Участником долевого строительства и без его уведомления, совершать все необходимые действия для выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе:

- привлекать средства участников долевого строительства иных помещений в Доме;
- привлекать подрядчиков для выполнения работ по строительству (созданию) Дома;
- заключать любые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением заемных денежных средств (кредиты, займы, ссуды), для строительства (создания) Дома;
- вносить по своему усмотрению необходимые изменения в проектную документацию, в разрешение на строительство в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.1.8. Застройщик вправе самостоятельно, без согласования с Участником долевого строительства, вносить в проект строительства Дома и/или Объект долевого строительства архитектурные, конструктивные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и (или) оборудование (аналоги), при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующим обязательным строительным нормам и правилам.

Застройщик вправе самостоятельно, без уведомления Участника долевого строительства, в установленном градостроительным законодательством порядке в рамках действующих строительных норм и правил вносить изменения в проектную и рабочую документацию.

5.1.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры (Объекта долевого строительства).

5.1.10. Застройщик вправе ввести Дом в эксплуатацию и передать Квартиру Участнику долевого строительства, ранее установленного настоящим Договором срока, направив Участнику долевого строительства соответствующее письменное уведомление. В этом случае Участник долевого строительства не вправе отказаться от ее досрочной приемки (передачи).

5.1.11. В случае, если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется между Сторонами путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

5.1.12. В случае отказа Участника долевого строительства от принятия Квартиры по Акту приема-передачи или уклонении от принятия Объекта долевого строительства в установленный Договором срок, Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства по одностороннему Акту приема-передачи Квартиры (п. 4.2 настоящего Договора).

5.1.13. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.14. Застройщик обязуется направить настоящий Договор и все необходимые к нему приложения в электронном виде на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю в форме электронного образа документов в течение 3 (Трех) дней с момента его подписания Сторонами, путем подписания Договора усиленной квалифицированной электронной подписью застройщика.

5.1.15. Застройщик, в течение 30 (Тридцати) рабочих дней после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (в том числе при составлении одностороннего Акта приема-передачи) подает в электронном виде в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства без доверенности от Участника долевого строительства.

После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Застройщик передает (направляет по почте) Участнику долевого строительства (собственнику) выписку из Единого государственного реестра недвижимости удостоверяющую проведение государственной регистрации права собственности на Квартиру.

5.1.16. До подписания Акта приема-передачи Квартиры (но не ранее, чем за 60 календарных дней) Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости проведения им проверки соответствия качества выполненных работ на Объекте долевого строительства условиям Договора, в рамках п. 5.2.4 Договора.

5.1.17. Застройщик не менее, чем за 2 (Два) рабочих дней до направления Договора на государственную регистрацию обязан обратиться к банку Эскроу-агенту для открытия счета эскроу в пользу Участника долевого строительства для проведения расчетов по Договору.

5.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.2.1. Участник долевого строительства вправе получать от Застройщика информацию о ходе строительства Дома.

5.2.2. Участник долевого строительства обязан полностью внести (оплатить) денежные средства в размере, в порядке и сроки, предусмотренные Разделом 3 Договора.

5.2.3. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства сверх Цены Договора.

5.2.4. До подписания Акта приема-передачи Квартиры в срок, установленный п. 5.1.16 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан:

- провести проверку качества выполненных работ на Объекте долевого строительства, в том числе с использованием необходимого измерительного оборудования, а в случае необходимости, путем привлечения специалиста в области строительства. По требованию Участника долевого строительства необходимые замеры на Объекте могут быть выполнены в их присутствии специалистами специализированных подрядных организаций, привлекаемых Застройщиком за его счет;

- потребовать от Застройщика составления акта по выявленным недостаткам объекта долевого строительства или составить такой акт самостоятельно и передать его Застройщику, в котором должны быть указаны факты несоответствия Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны пришли к соглашению о том, что, действуя добросовестно при проверке качества выполненных на Объекте долевого строительства работ и его соответствия условиям Договора, Участник долевого строительства обязан указать Застройщику на все имеющиеся видимые недостатки и несоответствия Объекта долевого строительства условиям Договора.

Результат (качество) производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки должны соответствовать стандарту организации (далее - Стандарт застройщика, организации) - Приложение № 3 к Договору.

5.2.5. В случае если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от обязательных требований качества (п. 6.1 настоящего Договора) и (или) требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению качества Квартиры, а также с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для использования по назначению, Участник долевого строительства вправе:

- до подписания Акта приема-передачи Квартиры - направить Застройщику мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи Квартиры, в котором потребовать от Застройщика безвозмездного устранения в разумный срок выявленных ими недостатков. Все выявленные Участником долевого строительства недостатки Квартиры, подлежащие устранению, должны быть указаны им в своем отказе;

- после подписания Акта приема-передачи Квартиры - потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или возмещения своих расходов на устранение недостатков с обязательным соблюдением установленного Сторонами досудебного порядка урегулирования спора в соответствии с п. 5.2.6 Договора.

Стороны пришли к соглашению, что разумным сроком для устранения недостатков признается период времени, требующийся Застройщику для их устранения с учетом характера выявленных недостатков, составляющий до 45 (Сорока пяти) календарных дней включительно с даты получения Застройщиком мотивированного отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры, а после приемки Квартиры – с даты направления соответствующей претензии Застройщику.

После устранения указанных в Акте (претензии) недостатков объекта долевого строительства (п. 5.2.4 Договора), Застройщик в установленном в п. 9.12 Договора порядке извещает Участника долевого строительства об устранении недостатков.

Участник долевого строительства не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента получения указанного выше извещения обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства.

При уклонении (возврате направленного Застройщиком Извещения об устранении недостатков) или немотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры от Застройщика после устранения выявленных недостатков, Застройщик вправе передать Квартиру по одностороннему Акту приема-передачи в сроки, указанные в п. 4.2 Договора.

В случае немотивированного отказа Застройщика от устранения указанных в составленном Участником долевого строительства Акте (претензии) выявленных недостатков, он вправе потребовать от Застройщика возмещения своих прямых документально подтвержденных и обоснованных расходов на их устранение.

При этом Стороны исходят из того, что получение Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод объекта (Дома) в эксплуатацию, согласно статье 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации свидетельствует (и Стороны Договора признают это) о том, что качество и характеристики Дома и Квартиры соответствуют:

- условиям настоящего Договора;
- правоустанавливающим документам на земельный участок;
- градостроительному плану земельного участка;
- Разрешению на строительство;
- требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, техническим условиям и иным обязательным требованиям.

Соответственно, Участник долевого строительства, при наличии у Застройщика Разрешения на ввод объекта (Дома) в эксплуатацию, на основании части 1 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в установленные настоящим Договором порядке и сроки, с учетом положения п. 5.1.10 настоящего Договора.

5.2.6. В соответствии с п. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Стороны договорились, что в случае выявления Участником долевого строительства после подписания им Акта приема-передачи Квартиры (в течение установленных гарантийных сроков – п.п. 6.3, 6.4, 6.5 настоящего Договора) каких-либо недостатков или поломок Объекта долевого строительства, вызванных производственными (строительными) дефектами, отступлениями Застройщика от условий Договора и (или) указанных в п. 6.1 Договора обязательных требований, приведшим к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства направляет Застройщику соответствующее письменное требование в порядке, указанном в п. 6.8.3 настоящего Договора.

При направлении и рассмотрении указанного выше требования Стороны руководствуются следующими обязательными правилами.

Не позднее 7 (Семи) рабочих дней после получения требования Участника долевого строительства, Застройщик обеспечивает проведение комиссионного обследования Объекта долевого строительства для определения обоснованности требований Участника долевого строительства для чего назначает дату и время проведения указанного обследования (освидетельствования заявленных Участником долевого строительства недостатков). О дате и времени обследования Застройщик уведомляет Участника долевого строительства по телефону и (или) электронной почте указанные в претензии, в случае их отсутствия почтовым отправлением. При этом предоставление доступа представителям Застройщика в Квартиру (Объект долевого строительства) для проведения указанного

обследования является обязанностью Участника долевого строительства.

В состав комиссии могут входить представители Застройщика, подрядчика, субподрядчиков, Участник долевого строительства и (или) его законные представители (по доверенности, оформленной в законном порядке), представители управляющей домом организации (при необходимости).

По результатам комиссионного обследования оформляется акт, в котором фиксируются результаты обследования и освидетельствования недостатков, к акту обследования прикладываются фото и (или) видео материалы, сделанные во время комиссионного обследования.

Неявка Участника долевого строительства или его представителя на осмотр Объекта и (или) не предоставление ими допуска указанных представителей Застройщика и подрядчиков на Объект долевого строительства, признается Сторонами как отказ Участника долевого строительства от своих требований об устранении недостатков и освобождает Застройщика от обязанности дальнейшего рассмотрения требования Участника долевого строительства. При этом Участник долевого строительства вправе повторно обратиться к Застройщику с требованием об устранении тех же недостатков в предусмотренном настоящим Договоре порядке.

Не позднее 10 (Десяти) календарных дней после составления акта комиссионного обследования, Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменный ответ на претензию. В ответе на претензию, Застройщик сообщает Участнику долевого строительства о полном или частичном признании недостатков либо об отказе в признании их производственного характера (производственного брака) с указанием причин отказа.

В случае установления производственного (гарантийного) характера заявленных Участником долевого строительства недостатков (дефектов), они подлежат устранению Застройщиком в разумный срок в рамках гарантийных обязательств.

Участник долевого строительства обязан согласовать сроки и время проведения гарантийных работ по устранению недостатков в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты получения ответа Застройщика на претензию.

В случае наличия спора о причинах возникновения недостатков Объекта долевого строительства, их производственного (гарантийного) характера стороны договорились разрешить спор путем проведения независимой экспертизы таких недостатков.

Стороны пришли к соглашению о том, что:

- экспертиза недостатков может быть заказана Участником долевого строительства самостоятельно только в случае наличия у Сторон настоящего Договора разногласий о гарантийном (производственном) характере недостатков и (или) разногласий о стоимости (размере затрат) их устранения;

- к проведению экспертизы могут привлекаться только эксперты, имеющие диплом по специальности в области строительства и соответствующее членство в национальном реестре специалистов в области строительства, а организация, в которой работает эксперт, должна иметь членство СРО, осуществляющей подготовку проектной документации;

- Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о своем намерении обратиться к экспертной организации (эксперту) для проведения экспертизы спорных недостатков и обеспечить присутствие представителя/представителей Застройщика при проведении экспертами обследования.

Расходы по оплате экспертизы несет:

- Застройщик – в случае установления производственного характера дефекта (наличия строительного брака);

- Участник долевого строительства – в случае установления непроизводственного - эксплуатационного характера спорного дефекта (при отсутствии строительного брака Застройщика (подрядчика строительства) или в результате естественного износа).

В случае установления экспертизой как производственного характера части недостатков, так и непроизводственного характера (эксплуатационного характера или естественного износа) другой части недостатков, затраты на проведение экспертизы распределяется между сторонами пропорционально установленной экспертизой стоимости по их устранению или по соглашению Сторон.

5.2.7. После передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи (в случаях когда такой порядок допускается законом и Договором), Участник долевого строительства обязуется за свой счет осуществлять надлежащую эксплуатацию, техническое обслуживание и своевременный текущий ремонт Квартиры и общедолевого имущества, оплачивать коммунальные услуги по Квартире и на общедомовые нужды соразмерно Общей площади Квартиры, нести общие расходы по техническому обслуживанию и ремонту Дома (общедолевого имущества), в том числе капитальному, и придомовой территории и

элементов благоустройства, а также несёт риск их случайной гибели или повреждения с момента передачи ему Квартиры по одностороннему Акту приема-передачи.

5.2.8. В случае возникновения аварии на внутридомовых сетях тепло-, водо-, энергоснабжения и других инженерных сетях по причине нарушения Участником долевого строительства и (или) проживающими в Квартире лицами Инструкции (правил) по эксплуатации Квартиры (инженерного оборудования) Участник долевого строительства обязан:

- незамедлительно уведомить об аварии Управляющую домом компанию или Товарищество собственников жилья;
- принять все необходимые меры к устранению причины и последствий аварии;
- возместить за свой счет ущерб, нанесенный имуществу третьих лиц и общедомовому имуществу и убытков их собственникам.

5.2.9. После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (п. 5.1.15 Договора), Участник долевого строительства должен обратиться к Застройщику за получением выписки из Единого государственного реестра недвижимости удостоверяющую проведение государственной регистрации права собственности на Квартиру.

Государственная регистрация права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество (п. 2.1 настоящего Договора).

5.2.10. Заключение Договора, в том числе Дополнительных соглашений к нему, происходит посредством сервиса электронной регистрации.

Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику все необходимые для электронной регистрации документы (паспорт, СНИЛС, ИНН, адрес электронной почты и иные документы в зависимости от лиц в договоре и условий сделки).

Участник долевого строительства сверх Цены Договора (п. 3.1) несет свою часть расходов (возмещает понесенные Застройщиком расходы):

- по электронной регистрации Договора, Акта приема-передачи Квартиры и соглашения о расторжении Договора, а также по оплате государственной пошлины для физического лица (Участника долевого строительства);
- по выпуску усиленной квалификационной электронной подписи для Участника долевого строительства, за услуги отправки документов (в отношении Участника долевого строительства по Договору) в электронном виде в Росреестр.

Расходы по электронной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору несет сторона, инициировавшая их заключение.

В случае если Участник долевого строительства не предоставит Застройщику все необходимые документы для проведения электронной регистрации договора, настоящий Договор считается не заключённым и не подлежит электронной регистрации.

5.2.11. До подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства не вправе пользоваться Квартирой, производить в ней любые строительные и (или) отделочные работы.

Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением Участником долевого строительства данной обязанности должны быть компенсированы ему Участником долевого строительства в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента выставления Застройщиком счета на возмещение его убытков (расходов), а также за свой счет привести Квартиру в ее первоначальное состояние.

Участнику долевого строительства запрещается осуществлять установку внешних блоков кондиционеров вне Объекта долевого строительства, на фасадах здания, кроме как в местах, предусмотренных для этих целей проектной документацией строительства Объекта.

5.2.12. Участник долевого строительства обязан не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента изменения своих реквизитов, указанных в Разделе 10 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика (заказным письмом с описью вложения с уведомлением о вручении), и подписать соответствующее Дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении реквизитов.

В случае ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте обязанностей, все возможные убытки Застройщика и третьих лиц подлежат возмещению за счет Участника долевого строительства.

5.2.13. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

5.2.14. Участник долевого строительства имеет право расторгнуть настоящий Договор в

судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

5.2.15. В случае досрочного ввода Дома в эксплуатацию Участник долевого строительства обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного уведомления Застройщика погасить в полном объеме свою задолженность (в том числе просроченную и (или) срочную) перед Застройщиком по оплате Цены договора, оплате пени (штрафной неустойки) за просрочку исполнения своих обязательств по оплате Цены договора и принять Квартиру у Застройщика по Акту приема-передачи в указанный в Уведомлении Застройщика срок.

5.2.16. Участник долевого строительства обязан использовать принятую от Застройщика по настоящему Договору Квартиру строго по прямому назначению и эксплуатировать ее в полном соответствии с Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащей правила и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства (по тексту также – Инструкция по эксплуатации), которая выдается Участнику долевого строительства при подписании Акта приема-передачи Квартиры.

Соблюдение Участником долевого строительства Инструкции по эксплуатации Квартиры, инженерного оборудования и общедомового имущества является существенным условием для возможности предъявления Застройщику любых требований по устранению недостатков в рамках его гарантийных обязательств.

Нарушение Участником долевого строительства Инструкции по эксплуатации будет являться достаточным основанием для одностороннего отказа Застройщика от устранения в рамках своих гарантийных обязательств, произошедших по причине несоблюдения Инструкции, аварий, поломок, недостатков в отделке и работе инженерного оборудования Квартиры (Дома).

5.2.17. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, определенный условиями Договора, после его полной оплаты и выполнения всех своих обязательств по уплате пеней, штрафов и т.п. (при наличии основания для их начисления).

5.2.18. После уплаты Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства (при наличии соответствующего письменного согласия Застройщика на перевод долга) в порядке, установленном действующим законодательством, уступить право требования и обязанности по настоящему Договору другому лицу.

5.2.19. Участник долевого строительства до государственной регистрации Договора в течение 2 (Двух) рабочих дней обязан обратиться к Банку Эскроу-агенту для подтверждения открытия счета эскроу в пользу Участника долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать условиям Договора, проектной документации на строительство объекта, Стандарту организации (Застройщика), а также обязательным требованиям технических регламентов и градостроительным регламентам, действовавшим на момент выдачи Разрешения на строительство Объекта (первоначального), и иным обязательным требованиям.

К обязательным требованиям относятся требования, которые в соответствии с законодательством РФ признавались обязательными на момент выдачи первоначального Разрешения на строительство объекта строительства (28 марта 2025 г.) и не перестали быть обязательными на день выдачи Разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию.

Положения ГОСТ, СНИП, СП и иных нормативно-технических документов в области строительства жилых домов, носящих рекомендательный характер и (или) применяемые на добровольной основе, не обязательны к применению Застройщиком при строительстве Объекта (не являются обязательными требованиями).

Результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки должны соответствовать Стандарту организации (Приложение № 3 Договора), который соответствует минимальным требованиям, утвержденным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.02.2025г. №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».

Участник долевого строительства согласен и ему разъяснено и понятно, что результаты проверки качества производства отделочных работ, элементов отделки на Объекте долевого строительства и мест общего пользования, входящих в состав объекта долевого строительства, должны соответствовать Стандарту застройщика; иные нормативно-технические документы в области строительства при проверке качества отделочных работ не применимы (п.п. 1.2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

6.2. Сторонами установлено, что свидетельством надлежащего качества Квартиры и Дома, их соответствия условиям Договора, проектной документации, соблюдения Застройщиком обязательных к применению требований ГОСТ, СНиП, СП и иных нормативно-технических документов в области строительства жилых домов, является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке и выданное в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (Квартиры) в отношении конструктивных его элементов составляет 3 (Три) года со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Квартиры и Дома, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта-приема передачи объекта долевого строительства в Доме.

При этом гарантийный срок на приборы учета, установочные изделия и оборудование по Договору устанавливается равным гарантийному сроку, установленному заводом изготовителя данного оборудования, указанному в паспорте соответствующего изделия (оборудования).

6.5. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства (в Квартире, в местах общего пользования в Доме и отделки фасада Дома) и входящих в их состав элементов отделки (материалов и изделий, использованных для отделки), устанавливается 1 (Один) год.

Указанный гарантийный срок в отношении результата производства отделочных работ и элементов отделки исчисляется:

- для Квартиры - со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства;
- для мест общего пользования в Доме и отделки фасада Дома - с момента передачи первой квартиры/помещения в Доме.

Гарантийный срок на приборы учета энергоресурсов, установочные изделия и оборудование, оконные конструкции, конструкции балконов, остекление Квартиры, фурнитуру оконных и балконных конструкций, конструкцию входной двери определяется в соответствии с гарантийными сроками, установленными заводом-изготовителем и указанными в паспорте изделия. В случае отсутствия установленных заводом-изготовителем гарантийных сроков и (или) истечения гарантийных сроков на момент передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, гарантийный срок составляет 1 (Один) год со дня подписания Акта-приема передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок не устанавливается на детали, изделия и материалы, которые в соответствии с инструкциями изготовителей оборудования (изделий, деталей и материалов) подлежат замене в рамках их эксплуатации (при проведении планового ремонта, регламентных сезонных работ (технического обслуживания)) или которые являются расходными материалами, а также на проведение регулировки открывания/закрывания дверей и окон в процессе их эксплуатации (после приемки Квартиры Участником долевого строительства, а Дома – Управляющей компанией). Указанные ремонтные и регулировочные работы выполняются Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

6.6. При передаче Квартиры (Объекта долевого строительства) Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации, содержащую необходимую информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, сроке его службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов и изделий, обязательную для соблюдения Участником долевого строительства и всеми проживающими в Квартире лицами.

Соблюдение Участником долевого строительства и всеми проживающими в Квартире лицами правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, указанных в Инструкции по эксплуатации, является обязательным (но недостаточным) условием для признания обоснованными его возможных претензий к качеству Объекта долевого строительства в рамках, предусмотренных действующим законодательством и предоставленных Застройщиком гарантиям качества.

Несоблюдение Участником долевого строительства требований Инструкции будет являться свидетельством их недобросовестного поведения.

6.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие:

- нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- и (или) нарушения Участником долевого строительства и (или) эксплуатирующей Дом организацией требований технических регламентов, иных обязательных требований (в том числе инструкций заводов-изготовителей материалов, конструкций, изделий, материалов, оборудования) к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- либо механических повреждений, либо применения химических веществ, либо вследствие ненадлежащего их ремонта и (или) технического обслуживания, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными Участником долевого строительства, или эксплуатирующей Дом организацией третьими лицами;

- если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения Участником долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования и эксплуатации объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов и изделий, предусмотренных переданной ему Застройщиком Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, -

а также в случае:

- переоборудования Участником долевого строительства, Управляющей организацией (ТСЖ) или иными собственниками, владеющими Кладовыми и (или) машино-местами в подвальном помещении Дома, и/или Квартирами, нежилыми помещениями систем инженерно-технологического обеспечения (в частности, но не только); закрытия полностью или частично вентиляционных каналов; переустройства систем отопления, электро- водоснабжения и канализации);

- перепланировки Участником долевого строительства помещений Квартиры, внесения изменений в конструктивные элементы;

- нарушения Участником долевого строительства санитарно-гигиенических норм и несоблюдении нормального температурного режима, при избыточной влажности в помещениях (больше 60% зимой и больше 65% летом), заливах (порывы или засоры общедомовых труб в том числе водоснабжения и канализации);

- несоблюдения Участником долевого строительства требований пожарной безопасности, приведших к возгораниям (пожару), в том числе в следствии хранения в Квартире или местах общего пользования легковоспламеняющихся горючих жидкостей, пороха, взрывчатых веществ, пиротехнических изделий, баллонов с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке, целлулоид и другие пожаро- взрывоопасные вещества и материалы;

- использования Участником долевого строительства Объекта не по его прямому назначению (в том числе для профессиональной деятельности).

Недостатки Объекта долевого строительства, возникшие в следствие указанных в настоящем пункте нарушений, не являются производственными (гарантийными).

6.8. Участник долевого строительства в течение установленных действующим законодательством РФ и Договором гарантийных сроков вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения производственных недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

6.8.1. Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора (п. 6.1 Договора);

6.8.2. Качество Объекта долевого строительства не соответствует действовавшим на момент получения разрешения на строительство Объекта обязательным требованиям технических и (или) градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

6.8.3. Объект долевого строительства построен (создан) с существенными недостатками, которые делают его непригодным для использования по прямому назначению, предусмотренного настоящим Договором.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 6.8 Договора требование об устранении недостатков:

- подписывается Участником долевого строительства лично или его уполномоченным представителем. В случае подписания требования уполномоченным представителем к нему прикладывается заверенная в установленном законе порядке копия доверенности;

- предъявляется Застройщику в письменном виде путем направления по Почте России заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу Застройщика;

- должно содержать информацию о выявленных недостатках со ссылкой на положения настоящего Договора и/или норму Закона (с указанием на то, какому обязательному требованию п. 6.1

настоящего Договора не соответствует качество Объекта долевого строительства), на основании которых предъявляется претензия;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков, составляющий не менее 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий Требование Участника долевого строительства об устранении недостатков Объекта долевого строительства будет считаться необоснованным; не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

6.8.4. В случае нарушения Участником долевого строительства правил (Инструкции) эксплуатации Объекта долевого строительства (п. 6.6 настоящего Договора) Застройщик вправе не исполнять гарантийные обязательства, в порядке, предусмотренном п.7 ст.7 Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

6.9. После ввода дома в эксплуатацию в следствии его неравномерной естественной усадки, возможно появлении «волосяных» усадочных трещин в стенах, перегородках и плитах перекрытия Дома и, как следствие, на элементах отделки.

Допустимое значение ширины раскрытия усадочной «волосяной» трещины - не более 0,4 мм (включительно).

Стороны пришли к соглашению, что трещины в пределах указанной допустимой ширины раскрытия не являются производственным недостатком построенного Застройщиком Объекта, допущенным при выполнении строительно-монтажных работ или отступлением обязательных требований качества (п. 6.1 настоящего Договора), в связи с чем не подлежат ремонту (исправлению) за счет Застройщика в рамках его гарантийных обязательств; указанные недостатки должны быть устранены собственником Квартиры за свой счет в рамках текущего ремонта Квартиры, Дома.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением прямые убытки в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

7.2. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры (Объекта долевого строительства) Застройщик несет перед ним ответственность согласно действующему законодательству РФ.

7.3. Срок выплаты неустойки (пени) за просрочку исполнения одной из Сторон своих обязательств по настоящему Договору (п.п. 3.7 и 7.2 Договора) в добровольном порядке устанавливается равным 30 (Тридцати) календарным дням, с момента получения ей соответствующего требования другой Стороны.

Сторона, выдвинувшая требования об уплате неустойки должна предоставить второй Стороне соответствующий расчет и банковские реквизиты для перечисления денежных средств с указанием реквизитов получателя.

7.4. Просрочка Участником долевого строительства срока внесения платежа (в том числе внесение одного или нескольких платежей в неполном объеме), указанного в п. 3.2 Договора, более чем 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора.

7.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных в пункте 7.4 Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности (просроченного платежа) по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования Участником долевого строительства.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования Застройщика и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности (просроченного платежа) по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу в Разделе 10 Договора, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику долевого строительства об одностороннем отказе от

исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения с уведомлением о вручении.

7.6. В случае отказа от исполнения Договора и (или) расторжения Договора, а также при прочих обстоятельствах, при условии, что такой отказ от Договора либо расторжение Договора произошло по вине Участника долевого строительства (неисполнение / ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства своих обязательств по Договору) последний обязан возместить Застройщику его фактические расходы, связанные с заключением и исполнением настоящего Договора, включая, расходы на выплату вознаграждений третьим лицам, оказавшим Застройщику услугу по привлечению Участника долевого строительства, оплату государственной пошлины за регистрацию Договора, прочие расходы, понесенные Застройщиком с целью заключения и исполнения Договора.

При расторжении Договора и/или отказа от его исполнения Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика уплаты каких-либо процентов за пользование их денежными средствами, в том числе размещенными на счете эскроу.

В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства по Договору, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.7. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами неопределенной силы, событиями чрезвычайного характера происходящие по месту расположения объекта строительства, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумным способом.

К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, пожары, забастовки, изменения действующего законодательства Российской Федерации, а также принятые органами государственной власти или органами местного самоуправления решения, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора, иные события, не подлежащие контролю Сторон.

При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

7.8. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и по требованию другой Стороны представить документ, выданный соответствующим компетентным учреждением.

В этом документе должны содержаться сведения о виде и обстоятельствах непреодолимой силы, оценка их влияния на выполнение обязательств по Договору и на соблюдение сроков.

7.9. При возникновении форс-мажорных обстоятельств, какими являются землетрясение, наводнение, а также забастовки, правительственные постановления, распоряжения государственных органов, решения органов местного самоуправления, ущемляющих интересы Сторон или одной из Сторон, Стороны заключают Дополнительное соглашение о переносе сроков сдачи Объекта долевого строительства (Дома).

Если Стороны не пришли к приемлемому решению в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты возникновения форс-мажорных обстоятельств Договор прекращает свое действие.

7.10. При удовлетворении судом требований Участника долевого строительства в связи с нарушением застройщиком требований к результату производства отделочных работ, работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, изделий и оборудования соответственно, в том числе при удовлетворении требований о соразмерном уменьшении цены договора, возмещении расходов Участника долевого строительства на устранение недостатков, об уплате неустойки (штрафов, пеней), процентов и о возмещении убытков, общая сумма, подлежащая взысканию с Застройщика, не может превышать три процента от цены договора.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Стороны признают, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и исполнения им своих обязательств по настоящему Договору.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору третьему лицу, допускается только при соблюдении одновременно следующих условий:

- полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или с одновременным переводом долга Участника долевого строительства по Договору на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, при условии наличия соответствующего предварительного письменного согласия Застройщика на перевод долга на нового Участника долевого строительства;
- заключения Застройщиком Дополнительного соглашения к Договору с новым Участником

долевого строительства.

8.2. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры).

8.3. Государственная регистрация договора уступки прав и обязанностей производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет сверх Цены Договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор становится обязательным для Сторон с момента его подписания ими, вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

Условия Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента его подписания Сторонами.

9.2. Стороны вправе расторгнуть Договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и Договором.

9.3. Прекращение действия Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны от ответственности за допущенные ими нарушения, если таковые имели место при заключении или исполнении Договора.

9.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора и договоров Застройщика с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены Сторонами по требованию любой из Сторон путем подписания соответствующего Соглашения о конфиденциальности с учетом положений действующего законодательства РФ по этому вопросу.

9.5. Обо всех изменениях в своих платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента изменений.

Действия, совершенные Сторонами по адресам и счетам, указанным в Договоре, до получения соответствующего письменного уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.6. Все изменения и дополнения к Договору оформляются Дополнительными соглашениями Сторон, которые подлежат государственной регистрации в Управлении Росреестра по Пермскому краю и являются неотъемлемой частью Договора.

9.7. Подписавшие Договор Стороны подтверждают, что они правомочны его подписать и что они вправе установить предусмотренные в Договоре юридически действительные положения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.8. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, если Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ не предусмотрено иное.

Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.9. Подписав Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией на Дом и со всей необходимой для строительства Дома документацией, имеющейся у Застройщика.

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

9.10. Расходы, связанные с регистрацией Договора, оплачиваются каждой Стороной самостоятельно и за свой счет сверх Цены Договора.

9.11. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами путем переговоров.

В случае недостижения согласия по спорному(-ым) вопросу(-ам) в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

9.12. Стороны договорились, что в установленных действующим законодательством и настоящим Договором случаях, Застройщик направляет Участнику долевого строительства (адресат) и Участник долевого строительства направляет Застройщику (адресат) соответствующие уведомления (извещения, письма и т.д.) по Почте России заказными письмами с описью вложения и с уведомлением о вручении по почтовому адресу адресата - соответственно Участника долевого строительства или Застройщика, указанному в Разделе 10 настоящего Договора, либо вручают их друг другу лично под расписку.

В случае отказа адресата от получения указанных уведомлений (извещений, писем и т.д.) другой Стороны или отсутствия адресата по его почтовому адресу, указанному в Разделе 10

настоящего Договора, адресат считается извещенным надлежащим образом.

В рамках исполнения п. 5.2.5 Договора направление информации и документов в адрес Застройщика и Участника долевого строительства допускается посредством электронной почты Сторон, указанной в разделе 10 Договора.

9.13. Наименования разделов Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора.

При толковании и применении условий Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других.

9.14. Стороны Договора пришли к соглашению, что осмотр Квартиры Участником долевого строительства может быть произведен до подписания Акта приема-передачи (но не ранее, чем за 60 календарных дней).

9.15. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие (далее – Согласие) Застройщику и его Управляющей компании, выполняющей функции его единоличного исполнительного органа (Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КМППроджект-Пермь») – (далее – Оператор) на обработку в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ и (или) Договором, всех персональных данных Участника долевого строительства, предоставленных им Застройщику при подготовке, заключении и исполнении Договора.

Под обработкой персональных данных понимаются любые действия Оператора и его уполномоченных представителей с предоставленными им персональными данными Участника долевого строительства, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (в том числе распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных с использованием средств автоматизации, в том числе информационно-телекоммуникационных сетей или без использования таких средств.

Оператор вправе осуществлять обработку предоставленных Участником долевого строительства персональных данных согласно следующему перечню: фамилия; имя; отчество; дата и место рождения; пол; сведения о семейном положении; место регистрации; место фактического проживания; гражданство; данные документов, удостоверяющих личность; ИНН; СНИЛС; номера контактных телефонов; адреса электронной почты; реквизиты банковского счета; сведения о настоящем Договоре и его существенных условиях; изображение (фотография) Участника долевого строительства, содержащаяся в его паспорте.

Вышеуказанные персональные данные Участника долевого строительства обрабатываются в целях надлежащего исполнения Оператором своих обязательств, вытекающих из действующего законодательства РФ, актов федеральных органов исполнительной власти, Банка России, органа регистрации прав, а также в целях заключения и исполнения Договора, осуществления его государственной регистрации, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления звонков Участнику долевого строительства по телефону, для направления уведомлений по электронной почте и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации Договора, любых иных договоров и соглашений.

В случае если заключение Договора, в том числе Дополнительных соглашений к нему, происходит посредством сервиса электронной регистрации «Домклик» или ООО «Экосистема недвижимости М2» Участник долевого строительства дает свое Согласие Оператору на передачу для последующей обработки его персональных данных Обществу с ограниченной ответственностью «Домклик» или ООО «Экосистема недвижимости М2» (электронный портал предоставления услуг), оказывающему Оператору услуги по «on-line регистрации» в соответствии с Договором оказания услуг.

Для обработки персональных данных Участника долевого строительства Застройщик и его Управляющая компания вправе использовать смешанный способ обработки данных (автоматизированная и неавтоматизированная обработка). Застройщик и его Управляющая компания выступают Операторами персональных данных Участника долевого строительства (далее именуются – Оператор персональных данных).

Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных по Договору (с учетом 3х-летней гарантии по Договору): до 01.04.2031 г.

Настоящее Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства путем направления Оператору соответствующего заявления в письменной форме об отзыве Согласия. Заявление направляется по Почте России заказным письмом с описью вложения по почтовому адресу

Оператора персональных данных.

В случае отзыва Участником долевого строительства Согласия Оператор персональных данных в праве продолжить обработку их персональных данных без их согласия при наличии оснований, указанных в пунктах 2 - 11 части 1 статьи 6 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

Предполагаемый круг пользователей персональными данными Участника долевого строительства включает в себя сотрудников Оператора персональных данных, регулирующие, контролирующие и надзорные государственные органы, контрагентов Оператора и иных лиц при осуществлении ими своих полномочий в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, настоящего Договора и иных заключенных Застройщиком договоров, и соглашений, непосредственно связанных с исполнением настоящего Договора и гарантийных обязательств по нему.

Участник долевого строительства подтверждает, что дает настоящее Согласие на обработку своих персональных данных свободно, своей волей и в своих интересах.

В случае уступки Участника долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным новому Участнику долевого строительства с даты государственной регистрации соглашения об уступке прав и обязанностей по Договору.

9.16. Действие Договора прекращается с момента полного выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором.

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

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (Цены Договора) в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

9.17. В случае не уведомления в установленном порядке Участником долевого строительства Застройщика об изменении его реквизитов, Застройщик исполняет обязанности по Договору по реквизитам и (или) адресу Участника долевого строительства, указанным в Разделе 10 Договора.

9.18. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах: один для Застройщика, один для Участника долевого строительства.

9.19. Приложения:

Приложение №1. Квартира № ____ на плане ____ этажа Дома.

Приложение № 2. Планировка Квартиры № ____.

Приложение № 3. Стандарт отделки организации.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ (ПОЧТОВЫЕ) АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»:

ООО СЗ «КМП-Данилиха»

Адрес: 127106, г. Москва, ул. Гостиничная, д.5, подъезд 1, офис 408

ИНН 7715995163, КПП 771501001; ОГРН 1147746263290

р/с 40701810300700000315 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва, БИК 044525266

к/с 30101810345250000266

E-mail: ab-stroy@fm777.ru

Генеральный директор ООО СЗ «КМП-Пермь» -

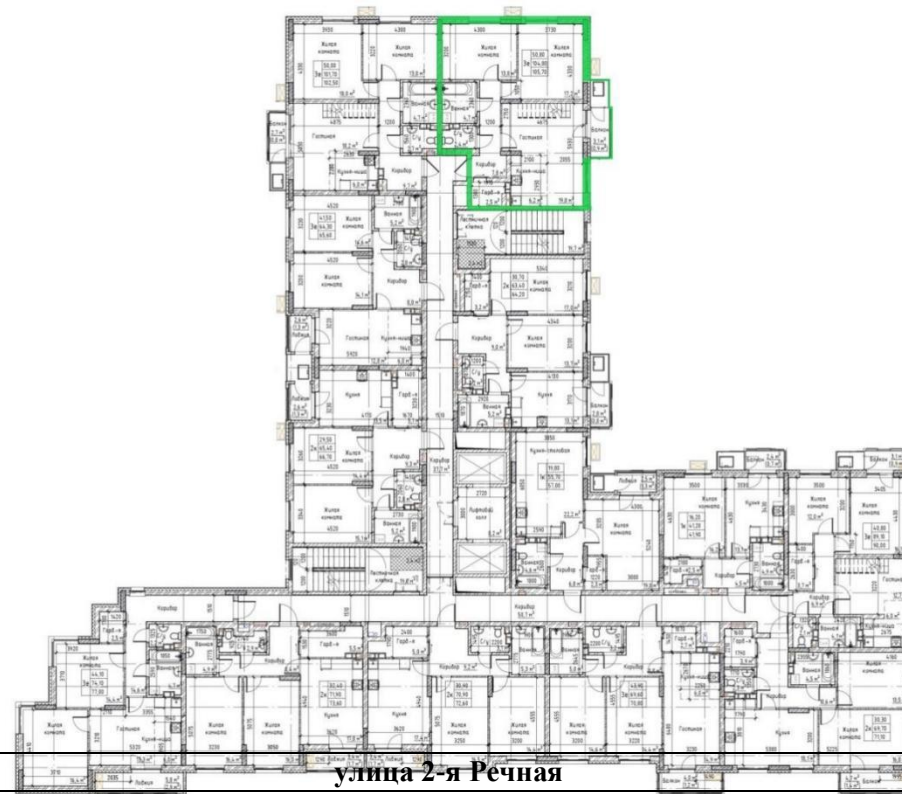
Управляющей компании ООО СЗ «КМП-Данилиха» _____ Д.Л. Левитин

«Участник долевого строительства»:

(ФИО, дата рождения, место рождения, паспорт, место регистрации, ИНН, СНИЛС, номер телефона, адрес эл.почты)

_____/ _____._____._____/

Квартира № __ на плане __ этажа Дома.



улица 2-я Речная

Застройщик:

Генеральный директор ООО СЗ «КМП-Пермь» -
Управляющей компании ООО СЗ «КМП-Данилиха»

Д.Л. Левитин

Участник долевого строительства:

_____/ . . . ____/

**Стандарт организации
(ООО СЗ «КМП-Данилиха»),**

(предусмотренный частью 4.7 статьи 4 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»)

Качество объекта долевого строительства определяется, исходя из требований, указанных в перечне национальных стандартов и сводов правил в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» или иного аналогичного документа, принятого взамен данного документа, проектной документации и настоящего договора.

Положения нормативно-технической документации в строительстве, носящей рекомендательный характер, и/или не включенные в вышеуказанный перечень национальных стандартов и сводов правил, применению не подлежат.

Требования к производству (качеству) отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки устанавливаются настоящим Стандартом застройщика. Качество результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства созданного Обществом должна соответствовать требованиям, зарегистрированным в Федеральном информационном фонде стандартов, а именно:

1. Технологический регламент на штукатурные работы.

Контролируемый параметр	Предельные отклонения	Способ контроля
Отклонение от вертикали	- не более 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	Измерительный, двухметровым уровнем, не более 10 измерений на 20 м ²
Отклонение по горизонтали	не более 5 мм на 2 м	Измерительный, двухметровым уровнем, не более 10 измерений на 20 м ²
Неровности плавного очертания	на площади 4 м ² не более 3 штук глубиной (высотой) не более 5 мм.	Измерительный, двухметровой рейкой, не более 10 измерений на 20 м ²
Отклонение оконных и дверных откосов, пилястр, столбов от горизонтали и вертикали	- не более 4 мм при длине откоса до 1 м включительно; - до 6 мм при длине откоса от 1 м до 1,5 м включительно; - до 8 мм при длине откоса от 1,5 м до 2 м включительно; - до 10 мм при длине откоса от 2 м до 3 м включительно	Измерительный, двухметровым уровнем, не более 10 измерений на 20 м ²
Отклонение ширины, высоты откоса от проектной	не более 20 мм на 1 элемент	Измерительный, рулеткой

Допускается наличие царапин, раковин, задиров глубиной до 1 мм.

Допускается наличие усадочных трещин на поверхности стен, перегородок, потолков в местах примыкания разнородных материалов. Допускается наличие трещин в углах помещений, в примыканиях потолок – стена, пол – стена.

Допускается неоднотонность отделки стен, потолков.

2. Технологические регламент на производство работ по подготовке внутренних стен, перегородок и потолков под чистовую отделку.

Контролируемый параметр	Предельные отклонения	Способ контроля
Отклонение от вертикали поверхности стены после производства шпаклевочных работ	- не более 8 мм - при высоте помещения до 3 м включительно; - до 12 мм - при высоте помещения от 3 м до 6 м включительно; - до 15 мм - при высоте помещения более 6 м	Измерительный, двухметровым уровнем, не более 10 измерений на 20 м ²
Отклонение по горизонтали отштукатуренной и окрашенной поверхности потолка	- не более 8 мм при длине диагонали помещения от 1 м до 3 м включительно; - до 12 мм при длине диагонали помещения от 3 м. до 6 м включительно; - до 15 мм при длине диагонали помещения более 6 м	Измерительный, двухметровым уровнем, не более 10 измерений на 20 м ²
Неровности плавного очертания	- не более 3 штук глубиной (высотой) не более 5 мм на площади 4 м ²	Измерительный, двухметровой рейкой, не более 10 измерений на 20 м ²
Отклонение оконных и дверных откосов, пилястр, столбов от горизонтали и вертикали	- не более 4 мм при длине откоса до 1 м включительно; - до 6 мм при длине откоса от 1 м до 1,5 м включительно; - до 8 мм при длине откоса от 1,5 м до 2 м включительно; - до 10 мм при длине откоса от 2 м до 3 м включительно.	Измерительный, двухметровым уровнем, не более 10 измерений на 20 м ²
Отклонение ширины, высоты откоса от проектной	не более 20 мм на элемент	Измерительный, рулеткой
Полосы, пятна, подтеки, брызги, неоднотонность стен, потолков	не более 5 ед. на 1 м ² ,	Визуальный, с расстояния не менее 2 м от готовой поверхности
Отклонение от горизонтали подвесного потолка	- не более 8 мм при длине диагонали помещения от 1 м до 3 м включительно; - до 12 мм при длине диагонали помещения от 3 м. до 6 м включительно; - до 15 мм при длине диагонали помещения более 6 м	Измерительный, двухметровым уровнем, либо лазерным прибором, не более 10 измерений на 20 м ²
Провисание натяжного потолка	не более 10 мм на 1 м длины диагонали поверхности потолка	Измерительный, лазерный прибор
Отклонение от горизонтали натяжного потолка	- не более 8 мм при длине диагонали помещения от 1 м до 3 м включительно; - до 12 мм при длине диагонали помещения от 3 м. до 6 м включительно; - до 15 мм при длине диагонали помещения более 6 м	Измерительный, лазерным прибором, не более 10 измерений на 20 м ²

Допускается наличие на поверхности элементов отделки незначительных царапин, раковин, следов от инструмента, задилов глубиной до 1 мм.

Допускается наличие усадочных трещин до 0,4 мм (включительно) на поверхности стен, перегородок, потолков в местах примыкания разнородных материалов.

Допускается наличие усадочных трещин до 0,4 мм (включительно) в углах помещений, в примыканиях потолок – стена, пол – стена.

3. Технологический регламент на производство работ по устройству полусухой цементно-песчаной стяжки.

Контролируемый параметр	Предельные отклонения	Способ контроля
Отклонение по горизонтали	Не более 5 мм на 1 м, но не более 30 мм на всю длину помещения	Измерительный, двухметровой рейкой, не более 10 измерений на 20 м ²
Неровности плавного очертания	На площади 4 м ² не более 3 ед. глубиной (высотой) не более 5 мм.	Измерительный, двухметровым уровнем, не более 10 измерений на 20 м ²

Допускается наличие на цементных стяжках:

- трещин в местах сопряжения пол / стена, в дверных проемах, в местах прохода коммуникаций в цементной стяжке, в других местах, предусмотренных проектом (технологической картой);
- пятен (следов) от отделочных материалов;
- сколов диаметром до 20 мм.

4. Технологический регламент на производство работ по монтажу системы наружной теплоизоляции и отделки фасада на холодных лоджиях.

Контролируемый параметр	Предельные отклонения	Способ контроля
Отклонение от вертикали	Не более 10 мм на 1 м, но не более 30 мм на всю высоту помещения	Измерительный, двухметровым уровнем, не более 10 измерений на 20 м ²
Отклонение по горизонтали	Не более 10 мм на 1 м, но не более 30 мм на всю длину помещения	Измерительный, двухметровым уровнем, не более 10 измерений на 20 м ²
Неровности плавного очертания	На площади 4 м ² не более 10 мм, но не более 20 мм на элемент	Измерительный, двухметровой рейкой, не более 10 измерений на 20 м ²
Отклонение оконных и дверных откосов, пилястр, столбов от горизонтали и вертикали	Не более 10 мм на 1 м, но не более 30 мм на весь элемент	Измерительный, двухметровым уровнем, не более 10 измерений на 20 м ²
Отклонение толщины штукатурного слоя	Не более 30%	Измерительный, измерительный инструмент

Допускается наличие на поверхности отделки стен царапин, раковин, задиров глубиной до 5 мм.

Допускается наличие на поверхности стен, перегородок, потолков в местах примыкания разнородных материалов усадочных трещин шириной до 0,4 мм (включительно).

Допускается наличие усадочных трещин шириной до 0,4 мм (включительно) в углах помещений, в примыканиях потолок – стена, пол – стена.

Допускается неоднотонность покраски стен, потолков.

5. Технологический регламент на монтаж оконных и балконных конструкций, в том числе ПВХ изделий

Контролируемый параметр	Предельные отклонения	Способ контроля
Отклонение от вертикали и горизонтали	Не более 5 мм на 1 м, но не более 30 мм на весь элемент	Измерительный, двухметровым уровнем, не более 3 измерений на элемент.
Разница диагоналей	Не более 20 мм.	Измерительный, рулеткой, не более 3 измерений на элемент.
Отклонения от плоскости	Не более 30 мм.	Измерительный, двухметровой рейкой, не более 3 измерений на элемент.

Измерения возможных отклонений производятся в местах крепления (соединения) изделий с конструктивными элементами здания и в местах соединения поверхностей: стена / пол / потолок.

На откидных конструкциях изделия (створка, фрамуга, дверь) измерения не производятся.

На ПВХ профилях и стеклопакетах допускаются незначительные дефекты:

- риски, царапины, усадочные раковины, следы монтажной пены и др., - не различимые с

расстояния 3 м при естественном освещении по результатам визуального осмотра без применения дополнительных средств контроля;

- наличие герметика, стижа, следов краски на стенах, полу и потолке, защитной пленки на оконной конструкции;

- наличие незначительных следов коррозии на металлических отливах, металлических элементах ограждений балкона, лоджии, лестниц эвакуации.

В случае наличия в проектной документации на дом порогов на выходах на балконы/лоджии, данные пороги являются декоративными элементами и не несут прямой функциональной нагрузки.

6. Технологический регламент на оклейку внутренних стен обоями.

Контролируемый параметр	Предельные отклонения	Способ контроля
Отклонение от вертикали полотен обоев	Не более 10 мм на 1 м, но не более 30 мм на всю высоту помещения	Измерительный, двухметровым уровнем, не более 10 измерений на 20 м ²
Нахлест полотен обоев друг на друга, стык обоев во внутренних углах	Не более 15 мм	Визуальный контроль, рулетка.
Несовпадение рисунка	Не более 3 мм.	Визуальный контроль на расстоянии не менее 2 м., рулетка.

На поверхности обоев допускается наличие:

- незначительных порывов, вздутий под обоями, вызванных процессом естественной усадкой (осадкой конструкций дома) и, как следствие, незначительным повреждением элементов отделки, деформацией отделочных материалов);

- незначительных смятий, следов клея, доклейки и/или отсутствие обоев за приборами отопления, локальные отслоения в местах стыков обоев.

Допустимы:

- неровности, пятна, вмятины под обоями, загрязнения, разнооттеночность полотен обоев, которые не контролируются визуально (не видны) с расстояния более 2 м от оклеенной поверхности при естественном или при искусственном освещении стационарными настенными и (или) потолочными светильниками, предусмотренными проектной документацией.

7. Технологический регламент на монтаж квартирных и межкомнатных дверей.

Контролируемый параметр	Предельные отклонения	Способ контроля
Отклонение от вертикали и горизонтали	Не более 10 мм на 1 м, но не более 30 мм на элемент	Измерительный, двухметровым уровнем, не более 5 измерений на элемент
Отклонение внутренних, наружных размеров коробки, полотна	Не более 5 мм.	Измерительный, рулеткой, не более 5 измерений на элемент
Разность длин диагоналей коробок, полотен.	Не более 20 мм.	Измерительный, рулеткой, не более 5 измерений на элемент
Провис полотен	Не более 10 мм	Измерительный, рулеткой, не более 5 измерений на элемент
Перепад высот порогов	Не более 20 мм	Измерительный, рулеткой, не более 5 измерений на элемент

Допускается наличие:

- зазоров между дверным полотном и поверхностью пола – до 15 мм.;
- крепление доборных элементов и наличников с помощью герметиков, клея, гвоздей (в т.ч. на лицевой части);
- зазор между дверным полотном и дверной коробкой до 6 мм.,
- разный тон в цвете дверей помещения, наличие малозначительных дефектов (незначительные повреждения поверхности, не видимые при визуальном контроле с 2-х метрового расстояния от повреждения, неотрегулированные дверные приборы и петли).

8. Технологический регламент на облицовку из керамических плиток

Контролируемый параметр	Предельные отклонения	Способ контроля
Отклонение размера плитки от номинального	Не более 5 мм	Измерительный, рулеткой, не более 5 измерений на плитку
Отклонение по горизонтали	Наличие просвета между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью не более чем на 6 мм	Измерительный, двухметровым уровнем, не более 5 измерений на 20 м ²
Отклонение по вертикали	Наличие просвета между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью: - не более чем на 10 мм при высоте помещения до 3 м включительно; - на 12 мм при высоте помещения от 3 м и до 6 м включительно; - на 15 мм при высоте помещения более 6м.	Измерительный, двухметровым уровнем, не более 5 измерений на 20 м ²
Неровности плавного очертания	На площади 4 м ² не более 5 мм, но не более 20 мм на элемент	Измерительный, двухметровой рейкой, не более 5 измерений на 20 м ²
Уступы между смежными плитками	Не более 2 мм.	Измерительный, двухметровым уровнем, не более 5 измерений на 20 м ²
Разность толщины швов между плитками	Не более 3 мм.	Измерительный, двухметровым уровнем, не более 5 измерений на 20 м ²
Пустоты, глухой, дребезжащий, приглушенный звук при простукивании плитки	Не более 4 плиток на все помещение	Акустический контроль, по центральной части плитки с помощью резинового молотка, одно измерение на элемент

Допускается неоднотонность плиток по цвету и рисунку.

9. Устройство пола из ламината

Контролируемый параметр	Предельные отклонения	Способ контроля
Отклонение от плоскости	Наличие просветов между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью не более 2 мм.	Измерительный, двухметровым уровнем, не более 5 измерений на 20 м ²
Отклонение по горизонтали	Поверхность напольного покрытия не должна иметь отклонений в горизонтальной плоскости по результатам измерений, произведенных по диагонали помещения, превышающих на всей длине: - 8 мм - при длине диагонали от 1 м до 3 м включительно; - 12 мм - при длине диагонали от 3 м и до 6 м включительно; -16 мм – при длине диагонали от 6м до 15 м включительно.	Измерительный, двухметровым уровнем, не более 5 измерений на 20 м ²
Зазоры между ламелями	Не более 2 мм	Визуальный контроль, измерительный щуп
Зазоры и щели между плинтусом и стеной, плинтусом и ламинатом.	Не более 4 мм	Визуальный контроль, измерительная линейка

Допускается герметизация стыков герметиком в местах примыкания элементов напольного покрытия к инженерным коммуникациям и элементам заполнения дверных проемов.

10. Технологический регламент на производство работ по окраске поверхностей красками

Контролируемый параметр	Предельные отклонения	Способ контроля
Отличие по цвету	Не более 5 тонов по каталогу (палитре) производителя	Каталог (палитра) производителя краски.
Полосы, пятна, подтеки, брызги, неоднотонность стен, потолков	Не более 5 шт. на 1 м ² ,	Визуальный, на расстоянии не менее 2 м. от готовой поверхности
Искривления линии окраски сопряжения поверхностей, окрашенных в разные цвета	Не более 20 мм на высоту помещения	Измерительный, двухметровой рейкой, не более 10 измерений на 20 м ²

Допускается наличие на окрашенных поверхностях:

- царапин, раковин и задиров глубиной до 1 мм;
- усадочных трещин до 0,4 мм (включительно) на поверхности стен, перегородок, потолков в местах примыкания разнородных материалов;
- усадочных трещин в углах помещений, в местах примыкания потолок – стена и пол – стена;
- мелких включений на готовых поверхностях величиной до 1 мм.