

Договор №
участия в долевом строительстве жилого дома

гор. Мариуполь

«___» _____ 202_г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТЮС-НР2», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Шарипова Ленера Рашидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка РФ _____, пол _____, дата рождения: _____ года, место рождения: _____, паспорт РФ: серия __ № __, выдан __, __, код-подразделения __, адрес места регистрации _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» («Участник»), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор (далее именуемый «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1. Договор – настоящий Договор, подписанный Застройщиком и Участником (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия Договора и являющиеся его неотъемлемыми частями.

1.2. Застройщик – ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЮС-НР2", которому на праве аренды (дата и номер государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости – от 21.01.2025 №93:37:0010103:2572-93/001/2025-2) принадлежит земельный участок площадью 3033,00 (Три тысячи тридцать три) кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, городской округ Мариуполь, город Мариуполь, Жовтневый район, улица Апатова 129А, с кадастровым номером 93:37:0010103:2572, категория земель – земли населенных пунктов, осуществляющее строительство Объекта недвижимости на основании Разрешения на строительство № 93-37-047-2025, выданного Администрацией городского округа Мариуполь 14.07.2025, в соответствии с Проектной декларацией, размещенной на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.3. Участник долевого строительства, Участник – физическое или юридическое лицо, принимающее участие в строительстве Объекта долевого строительства на основании Договора.

1.4. Объект недвижимости – многоквартирный жилой дом, со следующими характеристиками:

- 8-9ти этажный 3-х –секционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями
- Адрес: Донецкая Народная Республика, город Мариуполь, Жовтневый район, улица Апатова, 129А
- Планируемая общая площадь: 7666,64 кв.м.

Планируемая общая площадь является ориентировочной. Фактическая площадь Объекта недвижимости уточняется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в порядке, указанном в Договоре.

Адрес Объекта является строительным и может быть уточнен после ввода Объекта в эксплуатацию.

1.5. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение, указанное в Приложении №1 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав Объекта недвижимости, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.6. Проект строительства - проект строительства Объекта недвижимости, строительство всех составляющих которого осуществляется в пределах одного разрешения на строительство.

1.7. Проектная декларация - информация о Застройщике, о Проекте строительства, размещенная Застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф>, где Застройщиком также размещается иная информация, предусмотренная законодательством РФ.

1.8. Окончание строительства Объекта недвижимости – получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

1.9. Общая проектная площадь, Общая площадь – ориентировочная сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, площадь неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий). Площадь лоджий и балконов подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3, для террас-0,3.

1.10. Окончательная Общая площадь – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий), с соответствующими понижающими коэффициентами, которая определяется после проведения кадастровых работ на основании данных технического плана Объекта недвижимости, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.11. Параметры строительной готовности Объекта недвижимости/ долевого строительства – согласованные Сторонами условия Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 1 к Договору.

1.12. Регистрирующий орган – орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника для долевого строительства Объекта недвижимости.

Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.4 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.5 Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену (Цену Договора) и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором.

2.2. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и на основании Договора у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие параметры:

Номер объекта	№ секции	Условный номер квартиры	Кол-во комнат (тип)	Этаж	Общая проектная площадь, квартиры (кв.м.)	Общая проектная площадь, согласно ст.15 ЖК РФ (кв.м.)	Жилая проектная площадь (кв.м.)	Приведенная проектная площадь летних помещений (балкон, лоджия и т.д., кв.м.)	Проектная площадь летних помещений (балкон, лоджия и т.д.), кв.м.

2.3. Основные характеристики Объекта долевого строительства определяются в соответствии с Приложением №1 к Договору.

Общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от Общей проектной площади, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 3.7-3.11 Договора.

Параметры (размеры и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, также могут быть изменены Застройщиком по сравнению с параметрами, указанными в Приложении № 1 к Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения Договора являются ориентировочными.

Планировка Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) прикладывается к Договору исключительно в целях определения планируемых площадей помещений в составе Объекта долевого строительства.

2.4. Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики уточняются по данным технического плана Объекта недвижимости, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

2.5. Месторасположение Объекта долевого строительства на этаже в части Объекта недвижимости определяется в соответствии с Планом этажа (Приложение № 2 к Договору).

2.6. Срок передачи Участнику Объекта долевого строительства - не позднее **«31» октября 2027 года.**

2.7. Застройщик в рамках предоставленных ему общих полномочий самостоятельно принимает решения по вопросам, касающимся Договора, решение которых необходимо для строительства Объекта недвижимости.

2.8. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.9. Стороны обязуются не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора обратиться в Регистрирующий орган для регистрации Договора.

Расходы по государственной регистрации Договора Стороны несут в соответствии с законодательством РФ.

2.10. Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает, что ознакомлен с проектной документацией и проектной декларацией Объекта недвижимости до подписания Договора. Участник подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, касающуюся Договора.

На момент заключения Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, не обременены какими-либо правами третьих лиц, в споре или под арестом не состоят.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА СТОРОН

3.1. Под Ценой Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства.

Цена Договора на момент заключения Договора составляет ____ (____) рублей 00 копеек и определена как произведение цены единицы Общей площади Объекта долевого строительства и соответствующей Общей площади Объекта долевого строительства, при этом стоимость 1 (одного) квадратного метра Общей площади составляет ____.

УЧАСТНИК, далее – ДЕПОНЕНТ, производит оплату своего участия в долевом строительстве объекта в полном объеме цены договора путем внесения денежных средств (депонирования) на счет эскроу в следующем порядке:

____ (____) рублей 00 копеек Участник оплачивает за счет собственных денежных средств.

3.2. Участник уплачивает Цену Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому между Участником (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику, на следующих условиях:

Депонент: Участник, гражданин РФ _____

Бенефициар: Застройщик, ООО «Специализированный застройщик «ТЮС-НР2», ИНН 9309026515

Сумма депонирования (в размере Цены Договора): _____

Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном п. 3.3. настоящего Договора.

Срок действия счета эскроу: определяется как 6 (Шесть) месяцев с последней даты квартала ввода объекта в эксплуатацию.

Уполномоченный банк, эскроу-агент: «Банк ВТБ» Публичное акционерное общество (сокращенное наименование «Банк ВТБ» (ПАО)), основной государственный регистрационный номер 1027739609391, местонахождение: Российская Федерация, 191144, г. Санкт-Петербург, пер. Дегтярный, д. 11, лит. А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, корреспондентский счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по ЦФО г. Москва, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: +7 495 960 2424, ИНН 7702070139

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачивает та Сторона, в связи с действиями (бездействием) которой такие расходы и комиссии возникли.

3.3. Участник производит оплату в полном объеме Цены Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней после даты государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе, но не позднее 20 рабочих дней после подписания Договора.

Участник не имеет права осуществлять расчеты по Договору до момента государственной регистрации Договора.

3.4. Денежные средства на счет эскроу вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать шести месяцев с даты ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.5. Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 3.1, 3.2, 3.3, 3.10 Договора.

3.6. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.7. Цена Договора, указанная в пункте 3.1 Договора, подлежит изменению в случаях, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2 Договора.

3.8. Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра Объекта долевого строительства, указанную в п. 3.1 Договора.

3.9. Участнику в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента получения технического плана Объекта недвижимости, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, направляется по указанному в Договоре адресу Участника (либо путем вручения такого уведомления непосредственно Участнику под расписку) письменное Уведомление с указанием Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади). Уведомление об изменении площади считается полученным Участником также в том случае, если по данным почтовой службы оно было доставлено Участнику по его адресу, но не получено им.

3.10. Если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей проектной площади Объекта долевого строительства на 1 кв.м. и более, Цена Договора меняется в сторону увеличения, и Участник обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения им Уведомления об изменении площади оплатить разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 3.1 Договора, и измененной в соответствии с пунктом 3.8 Договора.

3.11. Если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства на 1 кв.м. и более, Цена Договора меняется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения им письменного требования Участника, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, вернуть Участнику разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 3.1 Договора, и измененной в соответствии с пунктом 3.8 Договора.

3.12. Участник и Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения Участником Уведомления об изменении площади обязуются подписать дополнительное соглашение к Договору, которое будет содержать данные об Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства и уточненной Цене Договора.

3.13. При неисполнении п. 3.3 Договора, в случае изменения Застройщиком стоимости 1 кв. м. неоплаченной площади Объекта долевого строительства Застройщик обязан известить об этом Участника долевого строительства не менее чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до изменения цены путем отправления письменного уведомления (заказное письмо с уведомлением) с

приглашением Участника долевого строительства для подписания дополнительного соглашения к Договору.

3.14. Если в течение 2 (двух) месяцев с даты заключения Договора Цена Договора, указанная в пункте 3.1 Договора, с учетом увеличения в соответствии с пунктом 3.10 Договора, не будет оплачена Участником, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора (расторгнуть Договор) в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

3.15. До момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику денежные средства, полученные Застройщиком от Участника, являются средствами целевого финансирования и носят инвестиционный характер.

3.16. Денежные средства и иные активы, оставшиеся в распоряжении Застройщика после завершения строительства Объекта, являются вознаграждением Застройщика за проведение им комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства.

3.17. Возврат денежных средств Застройщиком Участнику, независимо от причин прекращения Договора, осуществляется в безналичной форме путем перечисления их на счет по реквизитам в заявлении – требовании Участника, полученном Застройщиком.

3.18. Стороны пришли к соглашению, что ипотека, залог права требования в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Совместно с Участником заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в пункте 3.2 Договора. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.1.3. Согласно пункта 22 статьи 1 Градостроительного Кодекса РФ, привлечь технического заказчика строительства Объекта.

Производить целевое финансирование всех затрат, необходимых для достижения конечных целей Договора.

При строительстве Объекта недвижимости, качество выполняемых работ, должно соответствовать проектной документации на строительство Объекта недвижимости.

4.1.4. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. Сдача Объекта недвижимости в эксплуатацию подтверждается получением в установленном порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

4.1.5. Уведомить Участника долевого строительства в соответствии с пунктом 4 статьи 8 Федерального закона РФ от 30.12.2004 №214-ФЗ о завершении строительства, о возможности и готовности Объекта долевого строительства к передаче и к принятию по акту приема-передачи, а также о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Договором.

4.1.6. В определенный Договором срок передать Участнику Объект долевого строительства (качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации) по акту приема-передачи (при условии выполнения им обязательств, предусмотренных пунктами 3.3 и 3.10 Договора). Допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

4.1.7. В случае, если Объект долевого строительства не может быть передан в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством.

4.1.8. Передать Участнику Объект долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых в момент заключения Договора Застройщик не мог не знать.

4.1.9. Передать Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям Договора:

4.1.10. Обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Участником Объекта долевого строительства или подписания

Застройщиком одностороннего акта приема-передачи согласно требованиям, установленным Федеральным законом РФ от 30.12.2004 №214-ФЗ.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, совместно с представителем Застройщика подать в Регистрирующий орган все необходимые документы для регистрации Договора. В случае неисполнения настоящего пункта Договор считается не заключенным.

4.2.2. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 3.2 Договора.

4.2.2.1 В случае изменений условий кредитования Застройщика Уполномоченным банком, эскроу-агентом (замена Уполномоченного банка, эскроу-агента), в рамках проектного финансирования, Участник долевого строительства, после получения соответствующего уведомления, обязуется заключить с Застройщиком дополнительное соглашение с целью корректировки пункта 3.2. Договора в части замены Уполномоченного банка, эскроу-агента, связанных с этим реквизитов и иных условий Договора.

4.2.3. Своевременно и в полном объеме оплачивать Цену Договора в соответствии с пунктами 3.1-3.3 и 3.10 Договора, а также иные выплаты, предусмотренные Договором.

4.2.4. В течение 5(пяти) рабочих дней после перечисления Суммы депонирования на счет эскроу предоставить Застройщику выписку по счету эскроу, подтверждающую поступление Суммы депонирования, указанной в пункте 3.2 Договора, на счет эскроу в полном объеме.

4.2.5. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту (акту приема-передачи) или иному документу о передаче Объекта долевого строительства в течение семи календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче в соответствии с пунктом 4.1.5 Договора. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно сообщить об этом Застройщику с целью составления сторонами Акта осмотра по форме, установленной Приложением №3 к Договору.

4.2.6. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства принять участие в выборе способа управления многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом РФ. С момента подписания акта приема-передачи, у Участника долевого строительства возникает обязанность по оплате за пользование жилым помещением (внесение платежей за жилое помещение и коммунальные услуги).

4.2.7. Участник **не вправе** до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство, работы по отделке и установке внутреннего оборудования. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, общему имуществу, Объекту долевого строительства, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

4.2.8. С момента приемки Объекта долевого строительства и до регистрации права собственности на него Участник долевого строительства обязуется:

- не производить никаких перестроек в Объекте долевого строительства (перепланировок, сноса стен и перегородок, установка решеток и остекления, переустройство коммуникации и пр.);
- в случае аварий внутренних тепло-, энерго- и других сетей по вине Участника долевого строительства принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет.

4.2.9. В течении 10 (десять) календарных дней с момента получения Уведомления о готовности передачи Объекта долевого строительства, предоставить Застройщику актуальную личную информацию, необходимую Застройщику для регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Участник долевого строительства владеет информацией о том, что согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь Объекта долевого строительства будет указана без учета площади балконов, лоджий, террас.

4.2.10. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Застройщика.

4.2.11. Осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 и иными действующими нормативными требованиями.

Право собственности на общее имущество Объекта недвижимости, в состав которого входит и земельный участок под Объектом недвижимости, у собственников помещений в Объекте недвижимости возникает в силу права собственности на жилое помещение в данном Объекте недвижимости.

4.2.12. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Стороны обязуются без задержки визировать (утверждать, подписывать) всю необходимую документацию (проекты, чертежи и т.п.), которая должна пройти подобного рода процедуру в связи с особенностью Договора или которая должна быть согласовано Сторонами в силу Договора, иных соглашений или нормативных актов.

4.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.6. Стороны обязаны информировать друг друга об изменениях своих адресов и реквизитов, указанных в Договоре, в письменной форме в течение 10 (десяти) календарных дней с момента изменения адреса или реквизитов.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Без согласия Участника вносить незначительные изменения в проектную документацию, а также заменять строительные материалы и оборудование, в том числе по данным, отраженным в Договоре, которые не ухудшают качество Объекта долевого строительства, а также не делают его непригодным для использования. Данные изменения признаются Сторонами допустимыми, не нарушающими условия Договора и не влияющие на общие конструктивные и технические характеристики Объекта недвижимости, изменение которых отражается в проектной документации на Объект недвижимости. При этом заключения дополнительного соглашения Сторон не требуется.

5.1.2. Реализовывать иные права, предусмотренные законом и Договором.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о предоставлении выписки из Единого государственного реестра недвижимости в целях подтверждения права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.2. Переуступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям Договора, либо, при отсутствии или неполноте условий Договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ. Сторонами признается и подтверждается, что применение ГОСТов не является обязанностью, а правом Застройщика, если иное не установлено проектной документацией.

6.2. В случае существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства, делающих Объект долевого строительства не пригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

6.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости.

6.6. В соответствии с пунктом 7 статьи 7 Закона №214-ФЗ Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.7. Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Объекта, соответствия требованиям технических регламентов и проектной документации, техническим нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного, реконструированного и отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, выданное Инспекцией ГСН (государственный строительный надзор).

В связи с этим Застройщик не принимает от Участника претензий по отсутствию каких-либо объемов и видов работ, материалов, оборудования, комплектации и характеристик Объекта долевого строительства, в акте приема-передачи, не согласованных Договором, в том числе и в связи с отсутствием внутренней отделки.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по подписываемому Сторонами передаточному акту (акту приема-передачи) в установленный Договором срок (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства).

7.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым Сторонами передаточному акту по форме указанной в Приложении №4 или иному документу о передаче Объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению Сторон. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

7.3. К передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять его в течение 7 (Семи) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

7.5. Предназначенные для обслуживания более одного домовладения межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи; ограждающие несущие и не несущие конструкции; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения, прилегающие территории в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а так же иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и для его использования, будут находиться в соответствии со ст. 290 ГК РФ в общей долевой собственности участников долевого строительства пропорционально занимаемым ими площадям жилого дома и не подлежат отчуждению отдельно от прав собственности домовладельцев на помещение. Дополнительной передачи по акту приема-передачи со стороны Застройщика таких объектов не требуется. Указанное общее имущество находится на обслуживании и эксплуатации управляющей компании, которая избирается в соответствии со ст.155,161,162 ЖК РФ.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Риск считается перешедшим только при условии наличия у Застройщика документов, подтверждающих получение Участником долевого строительства уведомления, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с отметкой об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в Договоре адресу.

Односторонний передаточный акт, в 1 экземпляре, хранится у Застройщика, 2 экземпляра направляются почтой Участнику долевого строительства. Оформление одностороннего передаточного акта считается подписанием акта в том смысле того объема правомочий, которые возникают у Сторон в связи с подписанием передаточного акта в соответствии с законом и Договором, в том числе по уплате коммунальных платежей.

7.7. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора и проведения всех взаиморасчетов согласно разделу 3 Договора.

7.8. Стороны определили, что с момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Объект свободен от залоговых обязательств и обременений, возникших до передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п. 6. ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ.

7.9. Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленного на межевание земельного участка, указанного в п. 1.2 Договора, и на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, тем самым подтверждая, что его право на общее имущество не будет распространяться на отмежеванные части земельного участка, а так же на строения, расположенные на них, за исключением участка, относящегося к Объекту недвижимости с прилегающей территорией, предназначенной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации Объекта недвижимости. Также в связи с возможным преобразованием земельного участка, указанного в пункте 1.2 Договора, стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства остается неизменной (не подлежит ни уменьшению, ни увеличению).

Образовавшиеся в результате проведения Застройщиком комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства Объекта

недвижимости затраты несет Застройщик, в том числе и путем завершения строительства Объекта недвижимости за счет собственных средств.

Участник дает свое безусловное согласие на установление на земельном участке, указанном в пункте 1.2 Договора, сервитута в пользу соответствующих эксплуатирующих организаций, необходимого для прокладки (строительства) и эксплуатации наружных инженерных сетей, и считается надлежащим образом, уведомленным о его установлении.

7.10. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном порядке.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до исполнения сторонами обязательств по Договору.

8.2. Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе Федеральным законом № 214-ФЗ.

8.2.1. Для требования о расторжении Договора в судебном порядке на основании п. 2 части 1.1. ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ, Стороны договорились установить следующий размер допустимого изменения общей проектной площади: не более 5 (пяти) процентов от указанной площади.

8.3. Договор счета эскроу для расчетов по настоящему Договору прекращается в случаях, установленных соответствующим договором и законом, и также по следующим основаниям:

- при расторжении Договора;
- при отказе от Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Договором.

8.4. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям установленных Законом (214-ФЗ), денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены Договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором.

9. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН

9.1. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон. При этом срок и порядок возврата денежных средств осуществляется по соглашению Сторон, но в любом случае без уплаты пеней, неустоек, процентов за пользование чужими денежными средствами.

10. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. В случае, если соглашение (договор) об уступке прав требований по договору заключается в форме электронного документа, к нему применяются правила, установленные частями 3 и 3.1 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ.

10.3. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и действующим законодательством РФ.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное неисполнение ими своих обязательств, в том случае если надлежащее исполнение явилось невозможным

вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (далее по тексту - форс-мажорные обстоятельства).

12.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

12.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

12.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

12.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

13.1. Подписанием Договора Участник долевого строительства свободно своей волей и в своих интересах дает свое согласие на обработку и (или) организацию обработки Застройщиком своих персональных данных, в том числе, совершение следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, при этом общее описание вышеуказанных способов обработки персональных данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 г. №152-ФЗ, а так же на передачу такой информации третьим лицам, в случаях установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством.

13.2. Перечень персональных данных, передаваемых Участником Застройщику на обработку:

- фамилия, имя, отчество;
- дата рождения;
- паспортные данные;
- контактный телефон (домашний, сотовый, рабочий);
- фактический адрес проживания;
- адрес регистрации;
- прочие.

13.3. Настоящее согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных дано на совершение следующих действий (операций) в рамках заключаемого договора участия в долевом строительстве, совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. При этом под автоматизированной обработкой персональных данных понимается обработка персональных данных с помощью средств вычислительной техники; под распространением персональных данных – действия, направленные на раскрытия персональных данных неопределенному кругу лиц; под представлением персональных данных – действия, направленные на раскрытие персональных данных определенному или неопределенному кругу лиц; под блокировкой персональных данных – временное прекращение обработки персональных данных (за исключением случаев, если обработка необходима для уточнения персональных данных); под уничтожением персональных данных понимаются действия, в результате которых становится невозможным восстановить содержание персональных данных в информационной системе персональных данных и (или) в результате которых уничтожаются материальные носители персональных данных.

13.4. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику и иным лицам, получившим на основании указанного в настоящем пункте Договора согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных, доступ к персональным данным Участника, на раскрытие третьим лицам и распространение персональных данных Участника.

13.5. Подписанием Договора Участник дает письменное согласие на включение его персональных данных в общедоступные источники.

13.6. Настоящее согласие на обработку персональных данных дано без ограничения срока действия. Участник долевого строительства вправе отозвать свое согласие не ранее прекращения срока действия Договора путем направления письменного уведомления Застройщику. Согласие будет считаться отозванным с момента получения Застройщиком уведомления об отзыве согласия.

13.7. Участник долевого строительства подписанием Договора подтверждает, что настоящее согласие на обработку персональных данных является конкретным, информированным и сознательным.

13.8. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает, что права (в целях обеспечения защиты персональных данных), а также ответственность за представления ложных сведений о себе ему разъяснены и известны.

13.9. В качестве подписи Участника долевого строительства, подтверждающей указанное в настоящем разделе Договора согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных, выступает подпись Участника долевого строительства, проставленная в разделе 15 Договора (адреса и реквизиты сторон).

13.10. Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает и дает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, земельного участка, площадью 3033 кв.м., с кадастровым номером 93:37:0010103:2572, указанного в п. 1.2 Договора (а также образуемых из него земельных участков в результате межевания), и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства).

13.11. Участник путем подписания Договора подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией Объекта недвижимости до подписания Договора.

13.12. Участник подтверждает, что до заключения Договора получил всю полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- об Объекте долевого строительства;
- об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участника на Объект долевого строительства;
- о моменте возникновения права собственности Участника на Объект долевого строительства и на долю в общем имуществе Объекта недвижимости;
- о залоге, в порядке, установленном статьями 13 - 15 Федерального закона № 214-ФЗ;
- о переходе на Участника бремени содержания Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Объекта недвижимости.

13.13. Участник путем подписания Договора выражает свое согласие на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов (БКТП и т.п.), построенных Застройщиком за счет средств Участника и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства, в государственную, муниципальную собственность, собственность эксплуатирующих организаций, и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям, в том числе на безвозмездной основе; в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям (в случае необходимости), в том числе на безвозмездной основе.

13.14. Участник путем подписания Договора выражает свое согласие:

- на последующий залог земельного участка, указанного в пункте 1.2 Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других Объектов недвижимости на земельном участке, указанном в пункте 1.2 Договора;
- на разделение земельного участка и/или выдел из земельного участка, указанного в пункте 1.2 Договора, участка, необходимого для эксплуатации иных объектов (БКТП и т.п.), построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта недвижимости, с передачей такого участка в собственность и/или аренду эксплуатирующим организациям;

- на межевание (разделение) и/или перераспределение земельного участка, указанного в пункте 1.2 Договора;
- на строительство на земельном участке, указанном в пункте 1.2 Договора, других многоквартирных домов, паркингов и иных объектов, предусмотренных генеральным планом жилого комплекса, в состав которого входит Объект недвижимости.

13.15. Участник проинформирован и согласен с тем, что:

13.15.1. Право аренды земельного участка, площадью 3 033 (Три тысячи тридцать три) кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, городской округ Мариуполь, город Мариуполь, Жовтневый район, улица Апатова, 129 А, с кадастровым номером 93:37:0010103:2572 находится в залоге в Банк ВТБ (ПАО) на основании договора ипотеки права аренды земельного участка № СНЛ/558225-434326-301 от 02.10.2025.

13.15.2. Застройщик осуществляет строительство 8-9-ти этажного 3-х секционного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями за счет собственных средств и кредитных средств, предоставляемых Банком.

13.16. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по Договору обеспечиваются заключением договоров счетов эскроу с уполномоченным банком, указанным в пункте 3.2 Договора.

13.17. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются Федеральным законом №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», действующим законодательством Российской Федерации.

14.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Срок рассмотрения споров 45 календарных дня, начиная с даты отправки претензии.

14.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

14.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

14.5. Все сообщения (уведомления) по Договору совершаются в письменном виде и направляются почтовым отправлением заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Сторонами адресу либо вручаются уполномоченному представителю Стороны под расписку, а также иным способом. Сообщения, совершенные в письменном виде и направленные по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, но не полученные Сторонами по причинам, не зависящим от Сторон (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления другой Стороны и пр.) расцениваются как доставленные, и Стороны считаются надлежаще извещенными данным сообщением (уведомлением).

14.6. Настоящим Участник дает согласие Застройщику на отправку Застройщиком и/или третьим лицом, с которым у Застройщика заключен соответствующий договор, и получение на телефонный номер _____ sms – сообщений (Short Message Service - служба коротких сообщений) содержащих информацию о проводимых Застройщиком, его аффилированными и взаимозависимыми лицами рекламных акциях, кампаниях, а также иную информацию рекламного характера, связанную с деятельностью Застройщика, его аффилированных и взаимозависимых лиц.

14.7. Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по Договору. Существенные условия Договора Участнику понятны, подписанием Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

14.8. Стороны подтверждают, что Договор заключен ими по доброй воле, не под влиянием насилия, угрозы, принуждения или иных тяжелых обстоятельств, что они в полной мере осознают

Приложение № 5 - Перечень документов для ознакомления Участником.

Застройщик:	Участник долевого строительства
ООО «СЗ «ТЮС-НР2»	
ИНН 9309026515 КПП 930901001 ОГРН 1239300015338 283048, Донецкая Народная Республика, г. Донецк, ул. Университетская, д. 80А Р/с 40702810100810071400 Банк ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) К/с 30101810145250000411 БИК 044525411 Эл. почта: tus-nr@yandex.ru Тел: 8 (843) 528-31-31	Пол: ____ Дата рождения: ____ г. Паспорт РФ серия ____ № ____ выдан: ____ г. код подразделения ____ Адрес регистрации: ____ Сотовый телефон: ____ E-mail: ____
Директор	_____
Л.Р. Шарипов	

План и характеристики Объекта долевого строительства
(Графический план квартиры)

1. Многоквартирный жилой дом – 8-9-ти этажный 3 секционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями.
2. Общая площадь жилого здания – 7666,64 кв. м.
(согласно СП 54.13330.2022 прил. А п.А.1.2., А1.3)
3. Количество этажей: 8-9 этажей (переменное).
4. Общее количество квартир: 79
5. Материалы наружных стен:
 - 5.1. 1-2 этаж:
 - наружный слой из плитки под кирпич на клею;
 - средний слой - утеплитель минераловатный класса «НГ»;
 - внутренний слой – газобетонный блок и монолитные участки наружных стен.
 - 5.2. выше 3-го до 9 этажа:
 - наружный слой из фасадной тонкослойной штукатурки;
 - средний слой - утеплитель минераловатный класса «НГ»;
 - внутренний слой – газобетонный блок и монолитные участки наружных стен.
6. Потажные перекрытия – в соответствии с проектной документацией.
7. Класс энергоэффективности – не ниже «С» (повышенный).
8. Сейсмостойкость: сейсмичность участка изысканий составляет 6 баллов согласно СП 14.13330.2014.
9. Перегородки:
 - внутриквартирные: полнотелые пазогребневые плиты;
 - межквартирные: газобетонный блок.
10. Лестничные марши– монолитный железобетон.
11. Кровля - с организованным внутренним водостоком.
12. Основные характеристики объекта долевого строительства:

Номер объекта	Условный номер кв-ры	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Проектная общая площадь, м ²	Количество комнат (тип)	Проектная площадь комнат		Проектная площадь помещений вспомогательного использования	
							Наименование комнат	Проектная площадь комнат, м ²	Наименование помещения	Проектная площадь, м ²
									Кухня	
									Санузел	
									Прихожая	
									Балкон	

13. Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства:

14.1. Выполняется монтаж холодного и горячего водоснабжения открыто от коллекторного шкафа под потолком до квартиры. Предусмотрены запорные краны, тройник с краном подключения системы индивидуального пожаротушения. Не выполняется разводка внутри Объекта долевого строительства, не выполняется разводка для подключения сантехнического оборудования. Установка счетчиков и запорной арматуры в Объекте долевого строительства не производится, установка предусмотрена в поэтажных коллекторных шкафах.

14.2. Стояки канализации выполняются с установкой тройника, без выполнения разводки внутри Объекте долевого строительства, без выполнения разводки для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек и т.д.).

14.3. Система отопления Объекта долевого строительства: водяная двухтрубная с разводкой труб из сшитого полиэтилена в конструкции пола, с установкой стальных панельных радиаторов.

14.4. Система вентиляции приточно-вытяжная с естественным побуждением воздуха через систему каналов с выходом на «теплый чердак» и вытяжными шахтами с последнего.

14.5. Для усиления тяги на вытяжных каналах 2-х верхних этажей установлены бытовые вентиляторы.

14.6. Кондиционеры не устанавливаются.

14.7. Полы: в помещениях гостиной, спальни, кухни, кухни-столовой, прихожей, санузлах (уборной), ванной – цементно-песчаная стяжка. Полы балконов – монолитная железобетонная плита без отделки. Полы террас – монолитная железобетонная плита, утеплитель и направляемая гидроизоляция – без отделки.

14.8. Внутренняя отделка стен в помещениях гостиной, спальни, кухни, кухни-столовой, прихожей следующая:

- стены из монолитного железобетона и газобетонных блоков – гипсовая штукатурка;
- межкомнатные перегородки в т.ч. санузлы - из гипсовых пазогребневых плит – затирка швов.

Иная, в т.ч. финишная отделка, не предусмотрена.

14.9. Потолок: в помещениях гостиной, спальни, кухни, кухни-столовой, прихожей, санузлах, уборной и ванной – монолитная железобетонная плита.

14.10. Выполняется установка входного металлического дверного блока согласно проектной документации. Качество дверного блока определяется согласно ТУ завода изготовителя, а при его отсутствии ГОСТ 31173—2016.

14.11. Согласно проектной документации, выполняется установка оконных блоков из стеклопакетов с ПВХ профилем (качество окна (оконной конструкции) осуществляется в соответствии с проектной документацией и ТУ завода изготовителя при отсутствии ТУ, ГОСТом 34379-2018), устанавливаются пластиковые подоконники. Остекление лоджий – алюминиевый профиль с остеклением (ГОСТ 34379-2018).

14.12. Электромонтажные работы выполняются до квартирного распределительного щита, с дальнейшей разводкой электрической сети по всем помещениям Объекта долевого строительства.

14.13. Предусмотрено обеспечение слаботочными системами (ТВ и интернет) с установкой розетки около входной двери в Объекте долевого строительства.

14.14. Застройщиком выполняются работы и монтаж оборудования, относящиеся к Объекту долевого строительства указанные в проектной документации и настоящем Приложении.

14.15. Застройщик не вправе выполнять работы, не предусмотренные проектной документацией и/или Договором, в т.ч.:

14.15.1. Сантехническое оборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки и т.д.) не устанавливается и не предоставляется Застройщиком.

14.15.2. Полотенцесушитель не устанавливается и не предоставляется Застройщиком.

14.15.3. Любая мебель (шкафы, антресоли, подстоля как встроенные, так и нет), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются и не предоставляются Застройщиком. Прочие товары, материалы и

Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве жилого дома

№ _____ от « _____ » _____ 202_ г.

План этажа Объекта долевого строительства

Застройщик:	Участник долевого строительства
ООО «СЗ «ТЮС-НР2»	—
ИНН 9309026515 КПП 930901001 ОГРН 1239300015338 283048, Донецкая Народная Республика, г. Донецк, ул. Университетская, д. 80А Р/с 40702810100810071400 Банк ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) К/с 30101810145250000411 БИК 044525411 Эл. почта: tus-nr@ yandex.ru Тел: 8 (843) 528-31-31	Пол: ____ Дата рождения: ____ г. Паспорт РФ серия ____ № ____ выдан: ____ ____ г. код подразделения ____ Адрес регистрации: ____ Сотовый телефон: + ____ E-mail: _
Директор	—
Л.Р. Шарипов	

к Договору участия в долевом строительстве жилого дома

№ _____ ОТ «_____» _____ 202 г.

составляется по письменному требованию Участника

ФОРМА АКТА ОСМОТРА

1. При составлении данного акта присутствовали стороны:

1.1. От Застройщика:

Ф.И.О., должность, контактные данные

1.2. От Участника:

Ф.И.О., паспортные и контактные данные (в случае если участвует представитель, документ, подтверждающий наличие полномочий)

2. Данные о договоре участия в долевом строительстве:

№, дата договора

3. Дата и точное время проведения осмотра недвижимого имущества:

В ч мин. «_____» 20____ г.

4. Описание объекта осмотра:

_____комнатная квартира № _____расположена в подъезде, на этаже _____

5. Обнаруженные в ходе осмотра недостатки и несоответствия со ссылкой на проектную документацию, СНиП, ГОСТ, ПОСТ, ТУ и т.п.:

[illegible]

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

к Договору участия в долевом строительстве жилого дома № _____ от «__» _____ 202__ г.

г. Мариуполь

«__» _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТЮС-НР2», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице -----, действующего на основании ---, с одной стороны, и -----, именуемый в дальнейшем Участник долевого строительства (Участник), с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона» соответственно, в соответствии с Договором участия в долевом строительстве жилого дома № ---- от --- года, заключенным в г. Мариуполь между Застройщиком и Участником, зарегистрированным ----- г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Донецкой Народной Республике за № --- (далее — Договор) составили настоящий Акт приема-передачи (далее — Акт) о нижеследующем:

- Согласно п. 2.1. Договора Застройщик передает, а Участник принимает на основании Разрешения на ввод в эксплуатацию № ----- от ----- года Объект долевого строительства во введенном в эксплуатацию многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, Жовтневый район, улица Апатова 129А, со следующими характеристиками: ___-комнатная квартира, №---, этаж---, общей площадью с учетом неотапливаемых помещений --- кв.м, общей площадью --- кв.м (Далее по тексту — «Объект недвижимости»).
- Стороны согласились, что техническое состояние и качество передаваемого Объекта долевого строительства соответствует проектно-техническим условиям, проектной документации, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам и иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному многоквартирному дому, разрешению на строительство, условиям Договора.
- Ключи от Объекта долевого строительства переданы Участнику долевого строительства в момент подписания настоящего Акта приема-передачи.
- При подписании настоящего Акта Участнику долевого строительства передана Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащая информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства на момент передачи свободен от прав требования третьих лиц.
- Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами настоящего Акта приема-передачи.
- Риск случайной гибели или повреждения Объекта переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами настоящего Акта приема-передачи.
- Стороны подтверждают отсутствие финансовых претензий друг к другу в связи с подписанием настоящего Акта.
- Участник долевого строительства по срокам передачи Объекта долевого строительства, а также по качеству и Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства претензий к Застройщику не имеет.
- Настоящий Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для Участника и Регистрирующего органа, два экземпляра для Застройщика.
- Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора долевого участия в долевом строительстве жилого дома № --- от ---- года.

Застройщик:	Участник долевого строительства
ООО «СЗ «ТЮС-НР2»	_____
ИНН 9309026515 КПП 930901001 ОГРН 1239300015338 283048, Донецкая Народная Республика, г. Донецк, ул. Университетская, д. 80А Р/с 40702810100810071400 Банк ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) К/с 30101810145250000411 БИК 044525411 Эл. почта: tus-nr@yandex.ru Тел: 8 (843) 528-31-31	Пол: ____ Дата рождения: ____ г. Паспорт РФ серия ____ № ____ выдан: ____ г. код подразделения ____ Адрес регистрации: ____ Сотовый телефон: ____ mail: ____
Директор Л.Р. Шарипов	—

ПЕРЕЧЕНЬ
документов для ознакомления Участником

Застройщик предъявил Участнику для ознакомления надлежащим образом заверенные копии или оригиналы следующих документов:

1. Выписка ЕГРН, подтверждающая право аренды Застройщика на земельный участок площадью 3033 (Три тысячи тридцать три) кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, городской округ Мариуполь, город Мариуполь, Жовтневый район, улица Апатова 129а, с кадастровым номером 93:37:0010103:2572;

2. Положительное заключение негосударственной экспертизы № 80-2-1-3-037704-2025 от «04» июля 2025 года.

3. Разрешение на строительство № 93-37-047-2025, выдано Администрацией городского округа Мариуполь 14.07.2025;

4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: <https://наш.дом.рф>.

С указанными выше документами ознакомлен:

Дата: _____

Участник долевого строительства:

_____/_____