

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ _____

между

**ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЗВЕЗДА ДЕВЕЛОПМЕНТ»
(«ЗАСТРОЙЩИК»)**

И

(«УЧАСТНИК»)

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	
1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	3
2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА	8
3. ПОРЯДОК И СРОКИ СОГЛАСОВАНИЯ СВОДНОЙ СПЕЦИФИКАЦИИ. СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ. ЭТАЛОННЫЕ КВАРТИРЫ	9
4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ	11
5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	14
6. СРОКИ И ПОРЯДОК ПРИЕМКИ - ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ.	18
7. ГАРАНТИЙНЫЕ СРОКИ.....	18
8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА	19
9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН	20
10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ	21
11. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ	22
12. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ.....	24
13. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	26
14. УВЕДОМЛЕНИЯ	26
15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	26
16. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	28
17. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН	28
ПРИЛОЖЕНИЕ 1А.....	30
ПРИЛОЖЕНИЕ 1Б.....	32
ПРИЛОЖЕНИЕ 2А.....	34
ПРИЛОЖЕНИЕ 2Б.....	39
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	41
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	42
ПРИЛОЖЕНИЕ 5	43
ПРИЛОЖЕНИЕ 6	44
ПРИЛОЖЕНИЕ 7А.....	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 7Б.....	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 8	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
ПРИЛОЖЕНИЕ 9	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 10	90

НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ (далее – «Договор») заключен в г. Москве ____мая 2024 года

МЕЖДУ:

(А) **Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Звезда Девелопмент»**, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1227200013908, ИНН 7203542717, адрес места нахождения: 625026, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 51, офис 30, в лице Управляющего Буткова Евгения Викторовича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющему от 12.08.2022 г., (далее – «Застройщик»), с одной стороны, и

(В) (далее – «Участник»), с другой стороны,

при совместном упоминании – «Стороны», а по отдельности – «Сторона»,

Стороны договорились заключить Договор на следующих условиях:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1 В Договоре указанные ниже термины и определения будут иметь следующие значения, независимо от их употребления в тексте Договора в единственном или множественном числе.

1.1.1 **Акт приема-передачи** – комплексный акт приема-передачи, подтверждающий фактическую передачу Участнику Объектов (в том числе Дополнительной комплектации), подписываемый между Сторонами по соответствующей форме Приложения 2А-Б к Договору. Если иное не будет предусмотрено соглашением Сторон, Стороны подписывают Акт приема-передачи в отношении каждого типа Объектов (Квартиры, Нежилые помещения) одновременно;

1.1.2 **Банк** – означает Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», сокращенное наименование – АО «Банк ДОМ.РФ». Адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, универсальная лицензия № 2312, выдана 19 декабря 2018 года Банком России;

1.1.3 **Вспомогательные помещения** – лоджии, балконы в составе Объектов.

1.1.4 **График платежей** – график платежей по Договору, приведенный в Приложении 3 к Договору.

1.1.5 **График строительства Дома** – график строительства Дома, приведенный в Приложении 5 к Договору;

1.1.6 **Дата передачи Объектов** – срок, указанный в п. 6.2 Договора;

1.1.7 **День** – означает календарный день;

1.1.8 **Дизайн-проекты Квартир** – комплект документов, разрабатываемый Застройщиком и утверждаемый Участником на каждый тип Квартиры, определяемый в зависимости от количества комнат в Квартире, на основании Технического задания на Квартиры (как данный термин определен в п. 1.1.55 Договора). Дизайн-проект передается Участнику в бумажном виде и в формате DWG и PDF по реквизитам, указанным в ст. 14 Договора, если иное не будет согласовано Участником;

1.1.9 **Дизайн-проект Нежилого помещения** – комплект документов, разрабатываемый Застройщиком и утверждаемый Участником в отношении проектирования и строительства Нежилого помещения на основании Технического задания на Нежилое помещение (как данный термин определен в п. 1.1.56 Договора). Дизайн-проект Нежилого помещения направляется Участнику в бумажном виде и в формате DWG и PDF по реквизитам, указанным в ст. 14 Договора, если иное не будет согласовано Участником.

1.1.10 **Договор** – имеет значение, указанное в вводной части выше;

1.1.11 **Договор счета эскроу** – трехсторонний договор между Банком (в качестве эскроу-агента), Застройщиком (в качестве бенефициара) и Участником (в качестве депонента), в соответствии с которым Банк открывает Счет эскроу;

1.1.12 **Документация** – имеет значение, указанное в п.5.1.7 Договора;

- 1.1.13 **Дом** – многоквартирный дом общей площадью **14 093,00** кв. м, расположенный по адресу: Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Защитников Отечества, дом 36, на земельном участке с кадастровым номером 72:23:0222001:14475. Адрес Дому присвоен Приказом Департамента земельных отношений и градостроительства Администрации города Тюмени от 27.12.2023 г. № 7055-АР «О присвоении адресов» (с изменениями, внесенными Приказом от 12.02.2024 г. № 723-АР);
- 1.1.14 **Дополнительная комплектация** – мебель, бытовая техника, которыми Застройщик обязан оборудовать каждую Квартиру и Нежилое помещение, МОП, а также комплекс работ по монтажу, установке и подключению такой мебели, техники и оборудования. Перечень артикулов Дополнительной комплектации согласован Сторонами в Приложениях 6А-6В к Договору;
- 1.1.15 **Закон об участии в долевом строительстве** – Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- 1.1.16 **Застройщик** – имеет значение, указанное в вводной части Договора;
- 1.1.17 **Земельный участок** – земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, с кадастровым номером 72:23:0222001:14475, площадью 10 516,0 кв. м, расположенный по адресу: Тюменская область, г.о. город Тюмень, г. Тюмень, ул. Береговая, принадлежащий Застройщику на праве аренды;
- 1.1.18 **ЗПИФ** – закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОМ.РФ» под доверительным управлением Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами»;
- 1.1.19 **ЖК РФ** – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- 1.1.20 **Инструкция** – инструкция по эксплуатации Объекта, содержащая необходимую информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- 1.1.21 **Исполнительная документация** – текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений, фактическое положение Объектов и их элементов в процессе строительства Дома по мере завершения определенных в Проектной документации работ;
- 1.1.22 **МОП** – места общего пользования в Доме, предназначенные для обслуживания более одного Объекта, расположенного в Доме;
- 1.1.23 **Обременение** – ипотека, залог, право удержания, заклад, уступка, право списания средств со счета с заранее данным акцептом плательщика или аналогичное право списания или иное обременение, созданное в целях обеспечения исполнения обязательств любого лица, либо любое иное соглашение, заключаемое в целях обеспечения исполнения обязательств;
- 1.1.24 **Общая приведенная площадь Квартиры** – сумма общей площади Квартиры с Отделкой (без Дополнительной комплектации) и площади Вспомогательных помещений с Отделкой без Дополнительной комплектации с Понижающими коэффициентами. Общая приведенная площадь каждой Квартиры указана в столбце 6 таблицы Приложения 1А к Договору. После утверждения Дизайн-проектов Квартир и внесения Застройщиком согласованных с Участником корректировок в Проектную документацию, получивших положительное заключение экспертизы, под Общей приведенной площадью понимается сумма, получившаяся в результате сложения общей площади Квартиры с Отделкой без Дополнительной комплектации с площадью Вспомогательных помещений с Понижающими коэффициентами;
- 1.1.25 **Общая проектная площадь Квартиры** – указанная в Проектной декларации и Проектной документации сумма общей площади Квартиры с Отделкой и площади Вспомогательных помещений с Отделкой без Понижающих коэффициентов. Общая проектная площадь каждой Квартиры указана в столбце 7 таблицы Приложения 1А к Договору;

- 1.1.26 **Общая проектная площадь Нежилого помещения** – указанная в Проектной декларации и Проектной документации сумма общей площади Нежилого помещения с Отделкой и площади Вспомогательных помещений с Отделкой без Понижающих коэффициентов. Общая проектная площадь каждого Нежилого помещения указана в столбце 6 таблицы Приложения 1Б к Договору;
- 1.1.27 **Общее имущество** – имеет значение, указанное в п. 1 ст. 36 ЖК РФ. Перечень помещений, относящихся к общему имуществу приведен в проектной декларации Дома;
- 1.1.28 **Объекты** – следующие объекты долевого строительства, подлежащие передаче Участнику по Договору после завершения строительства и ввода Дома в эксплуатацию:
- (А) **Квартиры:** жилые помещения с Отделкой и Дополнительной комплектацией, расположенные в Доме, перечисленные в Приложении 1А к Договору, в количестве - --- штук, общей проектной площадью ----- кв. м. Планы Квартир, Суммарная общая приведенная площадь Квартир, иные проектные характеристики Квартир указаны в Приложении 1А к Договору. Термин «Квартира» означает любое жилое помещение с Отделкой и Дополнительной комплектацией, расположенное в Доме и перечисленное в Приложении 1А к Договору;
- (В) **Нежилые помещения:** нежилые помещения с Отделкой и Дополнительной комплектацией, расположенные в Доме, указанные в Приложении 1Б к Договору, в количестве **2 (две)** штуки, общей проектной площадью ---- кв. м. Планы Нежилых помещений, Суммарная общая проектная площадь Нежилых помещений, иные проектные характеристики приведены в Приложении 1Б к Договору.
- 1.1.29 **Орган регистрации** – государственный орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Тюменской области;
- 1.1.30 **Отделка** – комплекс работ по закупке необходимых материалов и технологического оборудования, включая сантехнические смесители, счетчики, розетки, выключатели, сантехнические изделия, осветительные приборы, климатическое оборудование и т.д., работ по черновой и чистовой отделке Квартир, Нежилого помещения и МОП Дома, выполняемых Застройщиком в соответствии с Техническими заданиями, указанными в Приложении 6 А-В, Дизайн-проектом Квартир, Дизайн-проектом Нежилого помещения и Проектной документацией, а также монтаж и пуско-наладка внутренних инженерных систем Квартир и Нежилого помещения.
- 1.1.31 **Планы Квартир** – планировочные решения Квартир с расстановкой и основными габаритами мебели и техники;
- 1.1.32 **Планы МОП** – поэтажные планы МОП Дома (вестибюли, лифтовые холлы, межквартирные коридоры, лестничные клетки);
- 1.1.33 **План Нежилого помещения** – план расположения Нежилого помещения в Доме, приведенный в Приложении 1Б;
- 1.1.34 **Понижающие коэффициенты** – специальные коэффициенты, применяемые для расчета площади Вспомогательных помещений в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения»;
- 1.1.35 **Прекращение Деятельности Застройщика** – означает какую-либо из следующих процедур: банкротство, ликвидацию или реорганизацию Застройщика и любые равноценные или аналогичные процедуры;
- 1.1.36 **Проект** – строительство на Земельном участке Дома и продажа Объектов в соответствии с Проектной документацией и Разрешением на строительство;
- 1.1.37 **Проект МОП** – комплект документов в составе, определенном в Приложении 6Б к Договору, разрабатываемый в счет Цены Договора и утверждаемый Участником.
- 1.1.38 **Проектная декларация** – проектная декларация на строительство Дома, опубликованная Застройщиком в сети Интернет на официальном сайте наш.дом.рф;

- 1.1.39 **Проектная документация** – проектная документация на строительство Дома, получившая положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий от 22.12.2023 г. № 72-2-1-3-080074-2023 и положительное заключение повторной негосударственной экспертизы проектной документации от 26.03.2024 г. № 72-2-1-2-013319-2024 (включая корректировки Проектной документации, получившие положительное заключение государственной экспертизы);
- 1.1.40 **Рабочая документация** – документация в текстовой форме, рабочие чертежи, спецификации оборудования и изделий, разрабатываемая в соответствии с требованиями «ГОСТ Р 21.101-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» в целях реализации в процессе строительства Дома архитектурных, технических и технологических решений, содержащихся в Проектной документации;
- 1.1.41 **Рабочий день** – любой день, который не является праздничным днем в Российской Федерации либо субботой или воскресеньем (за исключением любой субботы или воскресенья, официально объявленных рабочим днем в России соответствующим государственным органом);
- 1.1.42 **Разрешение на строительство** – разрешение № 72-23-210-2023 с изменениями от 04.03.2024 г., 08.04.2024 г. на строительство Дома, выданное 27.12.2023 г. и действительное до 27.09.2026 г.;
- 1.1.43 **Разрешение на ввод в эксплуатацию** – разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, выдаваемое Застройщику по окончании строительства Дома уполномоченным органом власти в соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 1.1.44 **Регламент** – Регламент осмотра и приемки Объектов и Дополнительной комплектации, содержащийся в Приложении 9 к Договору;
- 1.1.45 **Сводная спецификация** – перечень материалов, оборудования, приобретаемых Застройщиком в соответствии с условиями Договора, необходимых и достаточных для выполнения им Отделки и Дополнительной комплектации Квартир и Нежилого помещения. Порядок согласования Сводной спецификации приведен в ст. 3.2 Договора и Приложении 7А к Договору;
- 1.1.46 **Спецификация МОП** – спецификация, содержащая подробный перечень материалов и работ по отделке МОП, работ по изменению/дооснащению инженерных систем Дома (видеонаблюдение, система контроля и управления доступом, домофония, автоматизированная система по учету коммунальных ресурсов и иные системы), разработанная на основании требований, указанных в Приложении 6В;
- 1.1.47 **Срок условного депонирования** – имеет значение, данное этому термину в п. 4.12 Договора;
- 1.1.48 **Строительный контролер** – имеет значение, данное этому термину в п. 3.5.1 Договора;
- 1.1.49 **Счет эскроу** – счет, открытый в Банке на основании Договора счета эскроу для учета и блокирования денежных средств, уплачиваемых Участником по Договору в целях их передачи Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных Договором и Договором счета эскроу;
- 1.1.50 **Стилевые решения** – 3D-визуализации следующих функциональных зон, выполненных минимум в двух ракурсах: прихожая, спальня, кухня, кухня-гостиная, санузел (основной, гостевой), детская и перечень финишных отделочных материалов для Эталонных Квартир, указанных в Техническом задании на Квартиры;
- 1.1.51 **Суммарная общая приведенная площадь** Квартир – сумма Общих приведенных площадей всех Квартир в Доме;
- 1.1.52 **Суммарная фактическая общая приведенная площадь** Квартир – сумма Фактических общих приведенных площадей всех Квартир в Доме;
- 1.1.53 **Суммарная общая площадь Нежилых помещений** – сумма общих площадей всех Нежилых помещений в Доме;

- 1.1.54 **Суммарная фактическая общая площадь Нежилых помещений** – сумма Фактических общих площадей всех Нежилых помещений в Доме;
- 1.1.55 **Техническое задание на Квартиры** – техническое задание Участника на разработку Дизайн-проекта Квартир и Сводной Спецификации в отношении каждого типа Квартир, приведенное в Приложении 6А к Договору;
- 1.1.56 **Техническое задание на Нежилое помещение** – техническое задание Участника на разработку Дизайн-проекта Нежилого помещения и Сводной Спецификации в отношении Нежилого помещения (согласно Приложению 1Б к Договору), приведенное в Приложении 6Б к Договору;
- 1.1.57 **Управляющая компания** – коммерческая организация, оказывающая услуги по управлению Домом, с которой Застройщик заключает договор об управлении Домом с учетом требований, предусмотренных в п. 5.1.12 Договора и в соответствии с ч. 14 ст. 161 ЖК РФ;
- 1.1.58 **Участник** – имеет значение, указанное в вводной части Договора;
- 1.1.59 **Фактическая общая площадь Квартиры** – общая площадь Квартиры в соответствии с ч. 5. ст. 15 ЖК РФ (без площади Вспомогательных помещений), определяемая по окончании строительства Дома и выполнения Отделки на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, согласованной Сторонами в порядке п. 5.1.10 Договора, осуществляющей учет и/или техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, включающая в себя площадь непосредственно Квартиры с Отделкой. Фактическая общая площадь Квартиры будет указана в Едином государственном реестре недвижимости и правоустанавливающих документах в отношении Квартиры.
- 1.1.60 **Фактическая общая приведенная площадь Квартиры** – общая площадь Квартиры, определяемая по окончании строительства Дома и выполнения Отделки на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, согласованной Сторонами в порядке п. 5.1.10 Договора, осуществляющей учет и/или техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, включающая в себя площадь непосредственно Квартиры с Отделкой и площадь Вспомогательных помещений с учетом Понижающего коэффициента;
- 1.1.61 **Фактическая общая площадь Нежилого помещения** – площадь Нежилого помещения, определяемая по окончании строительства Дома и выполнения Отделки на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, согласованной Сторонами в порядке п. 5.1.10 Договора, осуществляющей учет и/или техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. Фактическая площадь Нежилого помещения будет указана в Едином государственном реестре недвижимости и правоустанавливающих документах в отношении Нежилого помещения;
- 1.1.62 **Цена Договора** – сумма денежных средств, указанная в п. 4.1 Договора;
- 1.1.63 **Цена Квартир** – имеет значение, присвоенное данному термину в п. 4.2.1 Договора;
- 1.1.64 **Цена Нежилых помещений** – имеет значение, присвоенное данному термину в 4.2.2 Договора;
- 1.1.65 **Электронная подпись (ЭП)** – квалифицированная электронная подпись в значении, присвоенном данному термину в п. 4 ст. 5 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»;
- 1.1.66 **Эталонные квартиры** – имеет значение, данное этому термину в п. 3.6.1 Договора.
- 1.2 Если из контекста не следует иное:
- под днями подразумеваются календарные дни, за исключением случаев, где прямо предусмотрены Рабочие дни;
 - ссылки на «руб.» или «рубли» означают ссылки на законное платежное средство в Российской Федерации в соответствующий момент времени;
 - под согласием Стороны понимается согласие, выданное в письменной форме;

- ссылка на положение законодательства означает ссылку на такое положение со всеми внесенными в него изменениями и дополнениями на любой момент времени;
- заголовки приведены исключительно для удобства и не будут приниматься во внимание при толковании Договора;
- фразы «в том числе» и «включая» и любые варианты этих слов будут толковаться так, как если бы за ними следовали слова «но не ограничиваясь этим»;
- при выявлении неясности, расхождений или противоречий между документами, составляющими Договор, применяется следующий порядок приоритета документов: данный Договор (за исключением Приложений); Приложение 6А, Проектная документация, остальные Приложения;
- статья, пункт или приложение означает ссылку на статью или пункт Договора или приложение к нему; и
- указание времени дня означает московское время, если иное специально не указано в Договоре.
- при использовании в формулах и технических описаниях:
 - “=” означает математический знак равенства;
 - “*” означает математический знак умножения;
 - “/” означает математический знак деления;
 - “+” означает математический знак сложения;
 - “-” означает математический знак вычитания;
 - “Σ” означает математический знак суммы.

1.3 Правовые основания для заключения Договора:

1.3.1 Закон об участии в долевом строительстве;

1.3.2 Разрешение на строительство (как определено в п. 1.1.42 Договора);

1.3.3 Проектная документация (как определено в п. 1.1.39 Договора);

1.3.4 Проектная декларация в отношении строительства Дома, опубликованная Застройщиком в сети Интернет на официальном сайте наш.дом.рф.

1.4 Условием привлечения денежных средств Участника является размещение денежных средств на Счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона об участии в долевом строительстве.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. В соответствии с условиями Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц: (1) построить (создать) Дом, включая МОП в соответствии с Проектом МОП, (2) выполнить Отделку Квартир и Нежилого помещения, осуществить Дополнительную комплектацию Квартир и Нежилого помещения, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику Объекты, проектные характеристики которых указаны в Приложении 1А-Б к Договору, не позднее даты, указанной в п. 6.2 Договора, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объекты в порядке и сроки, указанные в Договоре.
- 2.2. В соответствии с условиями Договора Застройщик обязуется выполнить и передать Дополнительную комплектацию Квартир и Нежилого помещения, а Участник обязуется принять Дополнительную комплектацию Квартир и Нежилого помещения в порядке и сроки, указанные в ст. 6 Договора. Дополнительная комплектация должна быть новой и пригодной для использования по назначению данного предмета мебели / оборудования / техники, соответствовать Сводной спецификации. Передача Квартир с Отделкой и Дополнительной комплектацией является существенным условием Договора. Если Застройщик не выполнит Отделку и (или) Дополнительную комплектацию Квартир и Нежилого помещения к моменту Даты передачи Объектов Участник вправе отказаться от приемки таких Квартир и Нежилого

помещения и отказаться от Договора в части таких Квартир и Нежилого помещения или от Договора в одностороннем внесудебном порядке, как предусмотрено в ст. 8 Договора.

- 2.3. Технические и проектные характеристики Объектов согласованы Сторонами в Приложениях 1А-Б к Договору.
- 2.4. Фактическая общая приведенная площадь Квартир и Фактическая площадь Нежилых помещений определяется после ввода Дома в эксплуатацию, выполнения Отделки Квартир в соответствии с положениями Договора и получения точных данных по результатам обмеров Квартир с Отделкой, осуществленных уполномоченной организацией в соответствии с п. 5.1.10 Договора.
- 2.5. Окончательная Фактическая общая приведенная площадь Квартир и Фактическая площадь Нежилых помещений фиксируется Сторонами в Акте приема-передачи, который подписывается Сторонами одновременно на все Квартиры (по форме Приложения 2А к Договору), Нежилые помещения (по форме Приложения 2Б к Договору), если иное не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон.
- 2.6. Код помещения, указанный в столбце 2 таблицы Приложения 1А-Б к Договору, является условным обозначением номера конкретного Объекта. Окончательный номер будет присвоен Объекту по результатам кадастрового учета в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 2.7. У Участника с момента государственной регистрации права собственности на Объекты возникает право общей долевой собственности на Общее имущество в Доме в соответствии с ЖК РФ.

3. ПОРЯДОК И СРОКИ СОГЛАСОВАНИЯ СВОДНОЙ СПЕЦИФИКАЦИИ. СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ. ЭТАЛОННЫЕ КВАРТИРЫ

3.1. Согласование Стилевых решений

- 3.1.1. Застройщик обязуется разработать и согласовать с Участником Стилиевые решения, соответствующие Техническому заданию на Квартиры.
- 3.1.2. Порядок и сроки согласования Стилиевых решений приведены в Приложении 7А к Договору.

3.2. Согласование Дизайн-проектов Квартир и Сводной Спецификации

- 3.2.1. В целях разработки Застройщиком Дизайн-проектов Квартир Стороны согласовали Техническое задание на Квартиры, включая перечень материалов Отделки и Дополнительной комплектации (Приложение 6А к Договору).

Застройщик подтверждает и заверяет, что до даты подписания Договора:

- Техническое задание на Квартиры было предоставлено Застройщику в полном объеме в оригинале, Застройщик тщательно проверил Техническое задание на Квартиры в соответствии с надлежащей отраслевой практикой (в том числе на соответствие законодательству РФ); и
 - Застройщик самостоятельно в полной мере убедился в достаточности, полноте и непротиворечивости Технического задания на Квартиры и других документов, являющихся частью Договора, и не нуждается ни в каких других документах от Участника для выполнения обязанностей, предусмотренных в Договоре.
- 3.2.2. Застройщик обязуется выполнить строительство Дома и Квартир в соответствии с Договором, Техническим заданием на Квартиры, Проектной документацией и согласованными Сторонами Дизайн-проектами Квартир, Проектом МОП, Сводной спецификацией, Спецификацией МОП.
 - 3.2.3. Порядок и сроки согласования Сводной Спецификации, Дизайн-проектов Квартир приведены в Приложении 7А к Договору.
 - 3.2.4. В процессе согласования Сводной Спецификации и Дизайн-проектов Квартир:
 - 3.2.5. Застройщик не вправе без согласия Участника осуществлять замену применяемых материалов Отделки и Дополнительной комплектации, согласованных Сторонами в Сводной спецификации Отделки и Дополнительной комплектации, за исключением нижеследующих случаев, когда Участник обязан мотивировать отказ в согласовании замены:

- 3.2.5.1. снятие с производства какого-либо артикула, перечисленного в Техническом задании;
- 3.2.5.2. продолжительная, более 3 (трех) месяцев, задержка поставки, влекущая просрочку срока передачи Объектов при условии предоставления Застройщиком доказательств такой задержки поставки.
- 3.2.6. Замена артикулов, перечисленных в Техническом задании, утверждается посредством подписания дополнительного соглашения к Договору.
- 3.3. **Согласование Дизайн-проекта Нежилых помещений**
- 3.3.1. В целях разработки Застройщиком Дизайн-проекта Нежилых помещений Стороны согласовали Техническое задание на Нежилые помещения (Приложение 6В к Договору).
- 3.3.2. Порядок и сроки согласования Дизайн-проекта Нежилых помещений приведены в Приложении 7А к Договору.
- 3.3.3. К правам и обязанностям Сторон в ходе согласования Дизайн-проекта Нежилых помещений применяются положения, содержащиеся в п. 3.2.4 - 3.2.5 Договора.
- 3.3.4. Затраты на подготовку Дизайн-проекта Нежилых помещений и разработку Рабочей документации на Отделку и Дополнительную комплектацию Нежилых помещений включены в стоимость Отделки и Дополнительной комплектации Нежилых помещений.
- 3.4. **Согласование Проекта МОП и Спецификации МОП**
- 3.4.1. Принимая во внимание, что: (а) в соответствии с Договором Участник приобретает у Застройщика *все* Объекты в Доме, (б) в соответствии с законодательством Российской Федерации после ввода Дома в эксплуатацию *100%* доля на Общее имущество переходит в собственность к Участнику, (в) у Застройщика в силу закона возникает обязанность создать Общее имущество и осуществить его отделку и благоустройство, и (г) в силу закона Застройщик обязан устранить дефекты (недостатки) общего имущества в многоквартирном доме, Стороны пришли к соглашению, что стилистическое и планировочное решение МОП, включая благоустройство прилегающей территории Дома, может быть изменено по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном в п. 3.4 Договора.
- 3.4.2. Застройщик обязуется разработать и направить Участнику Проект МОП в составе, определённом в Приложении 6Б к Договору, подготовить Спецификацию МОП и согласовать ее с Участником в порядке и сроки, предусмотренные в Приложении 7Б к Договору.
- 3.4.3. Застройщик не вправе без согласия Участника осуществлять замену применяемых материалов и оборудования, согласованных Сторонами в Спецификации и МОП.
- 3.4.4. Стороны согласовали, что выполнение всех необходимых работ по Отделке и Дополнительной комплектации в соответствии с Проектом МОП включено в Цену Договора.
- 3.5. **Строительный контроль**
- 3.5.1. В течение всего срока действия Договора Участник за свой счет вправе привлечь третье лицо для осуществления строительного контроля (управления качеством) за производимыми строительно-монтажными работами, работами по Отделке, работами по монтажу, установке и подключению Дополнительной комплектации и осуществления приема-передачи Объектов от Застройщика Участнику (далее – **«Строительный контролер»**), а Застройщик на основании письменного запроса Участника обязуется предоставить Строительному контролеру доступ на территорию строительства Дома (строительную площадку) и помещение, в том числе из числа Квартир Участника, для размещения сотрудников Строительного контролера.
- 3.5.2. Застройщик предоставляет доступ на стройплощадку Дома Участнику и Строительному контролеру, при условии: а) что доступ вышеуказанных лиц на строительную площадку не препятствует выполнению строительно-монтажных работ и б) соблюдения представителями Участника и Строительным контролером, правил техники безопасности на строительной площадке, обязательных требований по охране труда, техники безопасности на строительной площадке (в частности, требований федеральных законов, технических регламентов, государственных стандартов и иных нормативно-правовых актов, а также проекта организации строительства, проекта производства работ).

3.5.3. В случае выявления Строительным контролером отклонений от Дизайн-проекта и недостатков Квартир, возникших в ходе выполнения Отделки и Дополнительной комплектации и получения соответствующего уведомления от Участника или Строительного контролера, Застройщик обязуется предпринять все действия, необходимые для их устранения в разумный срок и уведомить Участника о таком сроке в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты получения уведомления Участника об обнаруженных отклонениях и недостатках Отделки и Дополнительной комплектации Квартир, если более длительный срок не будет необходим в силу технологической сложности.

3.5.4. Застройщик обязуется провести вводный инструктаж Строительному контролеру.

3.6. **Эталонные Квартиры**

3.6.1. В срок до **01.09.2025** Застройщик обязуется выполнить Отделку и Дополнительную комплектацию в одной студии, одной однокомнатной, одной двухкомнатной, одной трехкомнатной квартире в Доме с целью последующего осмотра таких Объектов Участником или уполномоченным представителем Участника или Строительным контролером (далее – «**Эталонные Квартиры**»).

Застройщик обязуется уведомить Участника не позднее чем за **10 (десять)** Рабочих дней о готовности Эталонных Квартир для осмотра Участником.

3.6.2. В течение **5 (пяти)** Рабочих дней с даты осмотра Эталонных Квартир Участник направляет в адрес Застройщика перечень замечаний к выполненной Отделке и Дополнительной комплектации, которые должны быть устранены в Эталонных Квартирах не позднее Даты передачи Объектов и учтены в Дизайн-проекте Квартир и Сводной Спецификации Отделки и Дополнительной комплектации в случае их наличия, или согласовывает Эталонные Квартиры без замечаний.

3.6.3. Застройщик обязуется внести все необходимые изменения в Дизайн-проекты Квартир и/или Сводную Спецификацию Отделки и Дополнительной комплектации Квартир на основании замечаний Участника в отношении Эталонных Квартир в соответствии с п. 3.6.2 Договора, направленных в адрес Застройщика.

3.7. После согласования Сводной Спецификации, Дизайн-проектов Квартир, Проекта МОП и Спецификации Отделки МОП и получения положительного заключения экспертизы к корректировкам Проектной документации (если применимо) Стороны в течение [45 (сорока пяти)] Рабочих дней обязуются заключить дополнительное соглашение, содержащее:

3.7.1. Сводную спецификацию Отделки и Дополнительной комплектации;

3.7.2. Дизайн-проекты Квартир;

3.7.3. Проект МОП; и

3.7.4. Спецификацию МОП,

а Застройщик обязан подать указанное дополнительное соглашение в Орган регистрации в порядке и сроки, предусмотренные в п. 5.1.6 Договора.

4. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Цена Договора определена соглашением Сторон и составляет сумму в размере **не более ---- рублей 00 копеек**, в том числе применимый НДС (далее – «**Цена Договора**»).

4.2. На дату подписания Договора Цена Договора состоит из:

4.2.1. стоимость Квартир, включая цену Отделки и Дополнительной комплектации, рассчитанная исходя из цены 1 (одного) кв. м Общей приведенной площади Квартир в размере **----- рублей 00 копеек**, и Суммарной общей приведенной площади Квартир **-----** квадратных метров, и составляет **----** рублей **00** копеек, НДС не облагается (далее – «**Цена Квартир**»);

4.2.2. стоимость Нежилых помещений, включая цену Отделки и Дополнительной комплектации, рассчитанная исходя из

а) цены Нежилого помещения общей площадью **----** кв. метров в размере **---** рублей **00** копеек, включая НДС (далее – «**Цена Нежилого помещения 1**»), и

б) цены Нежилого помещения общей площадью ----- кв. метров в размере ----- рублей 00 копеек, включая НДС (далее – «**Цена Нежилого помещения 2**»).

Сумма Цены Нежилого помещения 1 и Цены Нежилого помещения 2 составляет ----- рублей 00 копеек, включая НДС (далее – «**Цена Нежилых помещений**»).

- 4.3. Цена каждого Объекта на дату заключения Договора, определена Сторонами и указана в Приложениях 1А-Б к Договору по каждому Объекту соответственно.
- 4.4. Цена Договора включает в себя все без исключения расходы (в т.ч. накладные расходы, включаемые в цену Отделки и Дополнительной комплектации) налоги и сборы, и вознаграждение Застройщика на строительство Дома, создание Объектов, благоустройство прилегающей территории Дома, является окончательной и изменению не подлежит, в том числе в случае изменения законодательства Российской Федерации, изменения курса российского рубля по отношению к иностранным валютам, инфляции, а также в случаях применения уполномоченными органами налоговых санкций к Застройщику. Цена Договора может быть изменена в случае, предусмотренном в п. 4.7 Договора.
- 4.5. Перечисление сумм в счет оплаты Цены Договора осуществляется Участником отдельными платежными поручениями на Счет эскроу.
- 4.6. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность небольшого расхождения в размерах Суммарной общей приведенной площади Квартир, определенной в соответствии с Проектной документацией, в которую Застройщиком по согласованию с Участником могут быть внесены изменения, Фактической общей приведенной площади Квартир, определяемой по результатам проведения кадастровых работ, включающей в себя площади помещений Квартир, в том числе площадь Вспомогательных помещений (где применимо).
- 4.7. Цена Договора подлежит изменению по результатам обмеров Квартир с Отделкой и Нежилого помещения соответственно:
- 4.7.1. если Суммарная фактическая общая приведенная площадь Квартир окажется меньше Суммарной общей приведенной площади Квартир более чем на 3% (три процента) Стороны производят перерасчет Цены Квартир исходя из цены 1 (одного) кв. м Квартиры в размере - ----- рублей 00 копеек, включая цену Отделки и Дополнительной комплектации 1 (одного) кв. м.
- 4.7.2. В иных случаях Стороны не производят перерасчет Цены Договора.
- 4.7.3. если Суммарная фактическая общая приведенная площадь Нежилых помещений окажется меньше Суммарной общей приведенной площади Нежилых помещений Дома более чем на 3% (три процента), Стороны производят перерасчет Цены Нежилых помещений исходя из цены 1 (одного) кв. м Нежилого помещения в размере ----- рублей 00 копеек, включая цену Отделки и Дополнительной комплектации 1 (одного) кв. м. Нежилого помещения.
- 4.7.4. в иных случаях изменения площадей Стороны не производят перерасчет Цены Договора.
- 4.8. Участник перечисляет Цену Договора на Счет эскроу в сроки и размере, предусмотренные в Графике платежей. Датой оплаты соответствующей части Цены Договора считается дата поступления соответствующей денежной суммы, предусмотренной Договором, на Счет эскроу. С даты поступления денежных средств на Счет эскроу, Участник считается исполнившим свои обязательства перед Застройщиком и освобождается от ответственности перед Застройщиком за просрочку соответствующей части Цены Договора.
- 4.9. Участник вправе приостановить оплату Застройщику любого из очередных платежей, предусмотренных в Графике платежей, в случае непредоставления Отчета Банка в отчетном квартале, а также если в соответствии с Отчетом Банка о соответствии выполненных Застройщиком работ по строительству Дома Графику строительства Дома (Приложение № 5 к Договору), Застройщик нарушает конечный срок завершения работ, указанный в Графике строительства Дома более, чем на 60 (шестьдесят) дней.
В случае выявления указанного отставания от Графику строительства Дома Участник обязан письменно уведомить Застройщика о предстоящем приостановлении очередного платежа в срок не позднее 5 (пяти) Рабочих дней до даты осуществления очередного платежа по Графику платежей.

С даты получения уведомления о выявлении отставания от Графика строительства Застройщик обязан в течение 5 (пяти) Рабочих дней представить в адрес Банка недельный план мероприятий по сокращению отставания от Графика строительства Дома. После получения указанного плана мероприятий Банк обязан в течение 3 (трех) Рабочих дней согласовать данный план и направить его в адрес Участника, либо направить замечания на него в адрес Застройщика. После получения согласованного Банком плана мероприятий Участник обязан в течение 3 (трех) Рабочих дней согласовать данный план. В течение 30 (тридцати) дней с момента согласования плана мероприятий по сокращению отставания Банк осуществляет контроль за исполнением плана по сокращению отставания от Графика строительства Дома. В случае если в соответствии с Отчетом Банка подтверждается надлежащее выполнение Застройщиком всех мероприятий в течение 30 (тридцати) дней с момента согласования плана мероприятий по сокращению отставания, Участник обязуется возобновить платежи в соответствии с Графиком платежей и перечислить в дату очередного платежа в соответствии с Графиком платежей (1) суммы всех ранее приостановленных платежей в пользу Застройщика, и (2) очередной платеж в соответствии с Графиком платежей.

- 4.10. Для заключения Договора счета эскроу Стороны направляют в Банк документы, указанные в требованиях Банка, опубликованных на официальном сайте Банка по адресу в сети Интернет: <https://domrfbank.ru/for-developers/escrow/>. Участник обязан направить в Банк заявление на открытие Счета эскроу (и иные документы, запрошенные Банком) не позднее 10 (десяти) Рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.
- 4.11. Договор счета эскроу заключается Сторонами в отделении Банка по адресу: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10 или путем подписания с помощью Электронной подписи.
- Реквизиты Банка (эскроу-агента):
- наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», сокращенное наименование – АО «Банк ДОМ.РФ»
 - место нахождения Банка: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10
 - почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10
 - ИНН 7725038124 ОГРН 1037739527077 КПП 770401001
 - корреспондентский счет 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО
 - БИК 044525266
 - тел. 8 800 775 86 86
 - эл. почта escrow@domrf.ru.
- 4.12. Условное депонирование денежных средств, уплаченных Участником по Договору, на Счете эскроу осуществляется на срок не более 6 (шести) месяцев с даты ввода в эксплуатацию Дома, указанной в Проектной декларации (далее – **«Срок условного депонирования»**), как предусмотрено в Договоре счета эскроу. В случае подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору, предусматривающего перенос срока ввода Дома в эксплуатацию (п. 6.1 Договора), на более поздний срок, Срок условного депонирования подлежит изменению соразмерно изменению срока ввода Дома в эксплуатацию.
- 4.13. Основания для раскрытия Счета эскроу (перечисления Цены Договора Застройщику) предусмотрены ч.6 ст.15.5 Закона об участии в долевом строительстве и Договоре счета эскроу. В случае внесения изменений в законодательство Российской Федерации в части определения Срока условного депонирования и противоречия положений настоящего пункта законодательству Российской Федерации, порядок изменения срока условного депонирования будет определяться в соответствии с измененным законодательством Российской Федерации.
- 4.14. Денежная сумма, депонируемая на Счете эскроу, подлежит возврату Банком Участнику на счет Участника в течение 5 (пяти) Рабочих дней, указанный в ст. 17 Договора, в следующих случаях:

- 4.14.1. истечение Срока условного депонирования в случае непредставления Застройщиком в Банк документов, предусмотренных Договором счета эскроу, по истечении срока, предусмотренного п. 6.1, 6.2 Договора;
- 4.14.2. получение Банком уведомления Органа регистрации о погашении записи о государственной регистрации Договора;
- 4.14.3. Дом не введен в эксплуатацию в срок, определяемый как «Срок ввода Дома в эксплуатацию в п. 6.1 Договора + (плюс) 6 (шесть) месяцев»;
- 4.14.4. отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;
- 4.14.5. досрочное прекращение Договора по основаниям, предусмотренным Договором и Законом об участии в долевом строительстве;
- 4.14.6. в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, включая, отмену или истечение срока действия Разрешения на строительства.

Застройщик обязуется предоставить Участнику сводный счет-фактуру по Объектам и заверенные копии счетов-фактур, выставленных подрядчиками Застройщику, в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты подписания последнего Акта приема-передачи, а также подписанную справку-расчет по согласованной с Участником форме, с разбивкой затрат Застройщика по типам Объектов. В случае если строительство Дома осуществлялось с привлечением средств других участников долевого строительства, Застройщик обязуется также передать Участнику подписанную справку-расчет по согласованной с Участником форме с распределением долей затрат Застройщика на создание Дома между участниками долевого строительства в разрезе объектов недвижимого имущества, составляющих Дом.

- 4.15. Во избежание сомнений, обстоятельства, перечисленные в п. 4.4 Договора, не будут являться основанием для увеличения Цены Договора (или ее части), и Стороны не вправе требовать изменения Цены Договора (или ее части) на основании п.1 451 ГК РФ.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Обязанности Застройщика

- 5.1 Застройщик обязуется:
 - 5.1.1 выполнить обязанности, указанные в п. 3.1 Договора;
 - 5.1.2 своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) и сдать Дом в эксплуатацию в предусмотренный п. 6.1 Договора срок;
 - 5.1.3 передать Участнику все Объекты по Акту приема-передачи по соответствующей форме, указанной в Приложениях 2А-Б к Договору, не позднее даты, указанной в п. 6.2 Договора;
 - 5.1.4 передать Участнику Дополнительную комплектацию в соответствии с утвержденной Сводной спецификацией вместе с копиями актов скрытых работ, соответствующими паспортами, сертификатами соответствия, инструкциями производителя, гарантийными талонами, а также безотзывную доверенность на право обращения к производителю Дополнительной комплектации в случае наступления гарантийного случая по форме, указанной в Приложении 8 к Договору не позднее даты, указанной в п. 6.2 Договора;
 - 5.1.5 в соответствии с техническим заданием на инвентаризацию Дополнительной комплектации (Приложение 10 к Договору) передать Участнику результаты инвентаризации Дополнительной комплектации в печатном варианте на бумажном носителе с подписью и печатью Застройщика и в электронном формате в дату направления уведомления о готовности Объектов, но не позднее даты приема-передачи Объектов или иную дату, согласованную Сторонами;
 - 5.1.6 при условии предоставления Участником документов, необходимых для государственной регистрации в Органе регистрации, в том числе нотариально удостоверенной доверенности, для совершения Застройщиком действий, необходимых для государственной регистрации Договора (или дополнительного соглашения к Договору), в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты подписания Договора (или дополнительного соглашения к Договору) передать Договор (или дополнительное соглашение к Договору) и необходимые в соответствии с законодательством РФ документы в Орган регистрации, уведомить Участника о факте подачи Договора/дополнительных соглашений к нему на государственную регистрацию в Орган

регистрации, обеспечить государственную регистрацию Договора/дополнительного соглашения к нему в течение 1 (одного) месяца с даты подачи документов в Орган регистрации, уведомить о государственной регистрации Договора/дополнительного соглашения к нему в день получения отметки о государственной регистрации и передать уполномоченному представителю Участника по акту приема-передачи его экземпляр Договора/дополнительного соглашения к Договору;

- 5.1.7 разработать Рабочую и Исполнительную документацию, в отношении Объектов, которая должна соответствовать: своему целевому назначению; соответствующему Техническому заданию на Квартиры или Техническому заданию на Нежилое помещение; Проектной документации; требованиям Договора во всех остальных отношениях; и передать Участнику Проектную документацию на Дом, а также Рабочую и Исполнительную документацию на Дом и Объекты (далее – **«Документация»**) не позднее даты направления уведомления о готовности Объектов, как указано в ст. 6 Договора.

Документация должна быть передана в 1-м экземпляре на электронном носителе (DVD/Flash) в формате файлов программы Adobe Acrobat (PDF), AutoCAD, Word, Excel (в зависимости от формата). В тот же день представитель Участника подтверждает получение каждого документа Документации в случае комплектности каждого документа Документации.

Под комплектностью предоставления Документации понимается ее предоставление в таком объеме, который требуется в соответствии с условиями Договора, а также требованиями законодательства Российской Федерации. Документация, передаваемая в электронном виде, должна быть систематизирована так же, как и соответствующие документы, передаваемые на бумажном носителе. Имя файла должно соответствовать шифру документа. Документация должна полностью соответствовать требованиям Договора и законодательству Российской Федерации, в том числе по объему и составу такой документации.

- 5.1.8 получить Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию в срок, указанный в п. 6.1 Договора, уведомить Участника о готовности Объектов к передаче не позднее чем за 45 (сорок пять) календарных дней до наступления даты передачи Объектов, указанной в п. 6.2 Договора;
- 5.1.9 предпринять все действия, необходимые для устранения в разумный срок недостатков Объектов, Отделки и Дополнительной комплектации в случае получения от Участника требования об устранении недостатков, в ходе выполнения работ по Отделке и оснащению Дополнительной комплектации, в ходе приемки-передачи Объектов, а также, если недостатки выявлены в течение гарантийного срока согласно п. 7.1 Договора;
- 5.1.10 согласовать с Участником кандидатуру уполномоченного органа или специализированной организации, которая будет производить обмеры площадей Объектов и МОП и готовить технический план Дома. Расходы по оплате услуг данного органа или специализированной организации Застройщик несет самостоятельно. Данный орган или специализированная организация не должен быть аффилирован с Застройщиком;
- 5.1.11 если иное не предусмотрено в Договоре и применимом законодательстве, направлять, подписывать все необходимые документы, включая уведомления, дополнительные соглашения, заявления, акты приема-передачи в порядке, предусмотренном в Соглашении об осуществлении документооборота в электронном виде, приведенном в Приложении 11 к Договору;
- 5.1.12 заключить договор на право управления Общим имуществом Дома с Управляющей компанией не позднее 5 (пяти) дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома), обеспечить присутствие представителей Управляющей компании в процессе приемки Объектов;
- 5.1.13 не позднее даты передачи Объектов, указанной в п. 6.2 Договора, собственными силами и за свой счет произвести ремонтно-восстановительные работы и внеочередное техническое освидетельствование лифтов и передать Участнику копии соответствующих актов в течение 5 (пяти) Рабочих дней;
- 5.1.14 предоставить доступ на стройплощадку и помещение для размещения сотрудников Участника и (или) Строительного контролера в порядке, описанном в п. 3.5 Договора;

- 5.1.15 приложить максимальные усилия для обеспечения постановки Объектов на кадастровый учет в установленном законом порядке до передачи Участнику Объектов по актам приема-передачи;
- 5.1.16 нести расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и всех дополнительных соглашений к нему в равных долях с Участником;
- 5.1.17 выполнять все другие обязанности, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

Права Застройщика

5.2 Застройщик вправе:

- 5.2.1 в случае если Участник уклоняется или немотивированно отказывается от принятия Объектов, при условии выполнения Застройщиком обязательств по своевременному уведомлению Участника в соответствии с п. 5.1.8 Договора, составить документы о передаче Объектов в одностороннем порядке по истечении 2 (двух) месяцев после истечения срока, установленного п. 6.2 Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- 5.2.2 для целей применения п. 5.2.1 Договора, под уклонением Участника от принятия Объектов Стороны понимают неподписание Акта приема-передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в Договоре в части Отделки и Дополнительной комплектации, а также в части 1 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве, в предусмотренный Договором срок, при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о готовности Объектов к передаче, либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им адресу для направления корреспонденции. При составлении указанных в настоящем пункте односторонних документов о передаче Объектов риск случайной гибели Объектов, а также обязанность по несению расходов, связанных с эксплуатацией и содержанием Объектов, признается перешедшим к Участнику от Застройщика с даты оформления указанных документов.

Обязанности Участника

5.3 Участник обязуется:

- 5.3.1 уплачивать платежи в счет Цены Договора в размере, указанном в Графике платежей, в сроки и на условиях, предусмотренных ст. 4 Договора;
- 5.3.2 принять Объекты с Отделкой и Дополнительной комплектацией по Акту приема-передачи Объекта и подписать УПД (как этот термин определен в Регламенте) в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 6 Договора;
- 5.3.3 в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты подписания Договора, предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) Договора, в том числе, предоставить Застройщику:
 - 5.3.3.1 Договор, подписанный Участником (экземпляр Участника должен быть возвращен Застройщиком обратно Участнику после окончания государственной регистрации Договора);
 - 5.3.3.2 документ, подтверждающий полномочия представителя Участника на подписание Договора (оригинал и копия);
 - 5.3.3.3 доверенность, необходимую для совершения от лица Участника всех необходимых действий для целей государственной регистрации Договора в Органе регистрации;
 - 5.3.3.4 иные документы, которые могут быть в установленных законодательством Российской Федерации случаях запрошены Органом регистрации для государственной регистрации Договора.

- 5.3.4 нести расходы по техническому обслуживанию Дома, оплачивать коммунальные услуги, услуги по охране и управлению пропорционально Суммарной общей приведенной площади переданных Участнику Объектов с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта/Объектов либо с даты составления односторонних актов в порядке, указанном в п. 5.2.1 Договора, а в случае возникновения таких расходов у Застройщика после подписания Сторонами любого из Актов приема-передачи Объекта либо с даты оформления односторонних актов в порядке, указанном в п. 5.2.1 Договора, возместить их Застройщику в полном объеме на основании письменного требования Застройщика в течение 15 (пятнадцати) Рабочих дней с даты получения такого требования и документально подтвержденных доказательств понесенных Застройщиком разумных расходов. До подписания Актов приема-передачи Объектов или даты оформления односторонних актов в порядке, указанном в п. 5.2.1 Договора, расходы по техническому обслуживанию Дома, оплате коммунальных услуг, услуг по охране, текущих расходов на благоустройство прилегающей территории и управлению общим имуществом Дома осуществляются Застройщиком за свой счет;
- 5.3.5 заключить с Управляющей компанией договор по технической эксплуатации / управлению Домом в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания всех Актов приема-передачи;
- 5.3.6 нести расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и всех дополнительных соглашений к нему в равных долях с Застройщиком;
- 5.3.7 выполнять иные обязанности, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

Права Участника

5.4 Участник вправе:

- 5.4.1 потребовать устранения недостатков Объектов, Отделки и Дополнительной комплектации в случае несоответствия Объекта обязательным требованиям, СНиП, ГОСТ, СП, техническим регламентам, Проектной документации, Спецификации и Дизайн-проекту, градостроительным нормам и правилам, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к Объектам в соответствии с применимым законодательством, иным условиям Договора.

Если Квартиры будут не соответствовать Дизайн-проекту и Спецификации Застройщик обязуется в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты получения ведомости дефектов или требования Участника согласовать с Участником срок устранения недостатков, который в любом случае не должен превышать 5 (пяти) Рабочих дней, если больший срок не будет согласован Сторонами или не будет обусловлен температурным режимом (в отношении недостатков оконных конструкций Объекта).

Если Застройщик не устраняет выявленные недостатки Объекта в течение согласованного Сторонами срока, Участник вправе самостоятельно или с привлечением третьих лиц устранить такие недостатки и потребовать от Застройщика возмещения документально подтвержденных расходов, понесенных в связи с устранением недостатков, либо по своему выбору, потребовать от Застройщика совершения действий, предусмотренных подпунктами 1-3 п. 2 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве.

При обнаружении Участником недостатков Отделки и/или Дополнительной комплектации в пределах гарантийного срока Стороны:

- 1) составляют акт фиксации обнаруженных недостатков Отделки и/или Дополнительной комплектации комиссией в составе уполномоченных представителей Участника, Застройщика в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты обнаружения недостатков, за исключением случаев, когда обнаруженные недостатки требуют принятия незамедлительных действий по их устранению;
- 2) в случае необходимости незамедлительного устранения недостатков Отделки и/или Дополнительной комплектации, возникших в связи с непредвиденными аварийными ситуациями, Участник вправе устранить такие недостатки самостоятельно, потребовать от Застройщика возмещения расходов в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты получения требования Участника о возмещении расходов, понесенных в связи с устранением таких недостатков своими силами или с привлечением третьих лиц;

- 3) если недостатки Отделки и/или Дополнительной комплектации не требуют незамедлительного устранения Застройщик обязан устранить обнаруженные недостатки в течение разумного срока, согласованного с Участником, либо возместить документально подтвержденные расходы Участника, связанные с устранением таких недостатков своими силами или с привлечением третьих лиц в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты получения требования Участника о возмещении расходов.
- 5.4.2 самостоятельно или с помощью Строительного контролера, осуществлять контроль за качеством выполняемых работ по Отделке и осуществлению Дополнительной комплектации, в том числе производства скрытых работ, и требовать от Застройщика устранения обнаруженных недостатков и отклонений от Дизайн-проекта;
- 5.4.3 потребовать от Застройщика уплаты штрафов, пени и/или неустойки, в случаях, предусмотренных в Договоре и законодательстве РФ;
- 5.4.4 пользоваться другими правами, предусмотренными в Договоре и действующих нормативно-правовых актах, в том числе требовать от Застройщика исполнения его обязательств по Договору в судебном порядке.

6. СРОКИ И ПОРЯДОК ПРИЕМКИ - ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ.

- 6.1. Срок ввода Дома в эксплуатацию – не позднее **31.12.2025** года (включительно).
- 6.2. Дата передачи Участнику Объектов (в состоянии, согласно требованиям Договора) – не позднее **31.03.2026** года (включительно).
- 6.3. Осмотр и приемка-передача Объектов производится в соответствии с процедурой, установленной в Регламенте.

Для целей проведения осмотра и приема-передачи Объектов и Дополнительной комплектации Стороны назначают ответственных лиц с каждой Стороны и уведомляют друг друга о перечне уполномоченных лиц на участие в осмотре и подписании Акта(-ов) приема-передачи вместе с документами, подтверждающими полномочия подписантов Сторон. Застройщик обязан направить Участнику проект Акта приема-передачи Объектов по соответствующей форме Приложения 2А-Б к Договору в дату направления уведомления о готовности Объектов не позднее, чем за 45 (сорок пять) Рабочих дней до наступления срока передачи всех Объектов, указанного в п. 6.2 Договора.

- 6.4. Участник обязан в течение 45 (сорока пяти) Рабочих дней после получения от Застройщика Актов приема-передачи Объектов подписать Акт приема-передачи либо отказаться от подписания Акта приема-передачи и направить Застройщику требование об устранении недостатков, как предусмотрено в Регламенте. Во избежание сомнений и разночтений при толковании условия Договора, в случае если требование об устранении недостатков будет получено Застройщиком в течение указанного в данном пункте срока, положения п. 5.2.1 Договора не подлежат применению.
- 6.5. Приемка-передача Квартир с Отделкой и Дополнительной комплектацией подтверждается путем подписания Сторонами Акта приема-передачи по форме Приложения 2А к Договору. Дополнительная комплектация передается вместе с Квартирами по Актам приема-передачи Квартир (наименование, характеристики и количество позиций Дополнительной комплектации указывается Сторонами в приложении к Акту приема-передачи) и УПД (как этот термин определен в Регламенте).

7. ГАРАНТИЙНЫЕ СРОКИ

- 7.1. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.
- 7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав МОП Дома и передаваемого Участнику Объекта, а также отделку МОП Дома составляет 3 (три)

года. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания Сторонами первого Акта приема-передачи Объекта.

- 7.3. Гарантийный срок на Отделку Квартир и Отделку Нежилого помещения составляет 2 (два) года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

На Дополнительную комплектацию, действует гарантия производителей / изготовителей согласно законодательству Российской Федерации. Гарантийный срок должен составлять не менее 12 (двенадцати) месяцев с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта(ов) (либо с даты составления одностороннего акта передачи Объекта, в случаях, предусмотренных Договором).

- 7.4. При обнаружении Участником недостатков отделки в пределах гарантийного срока Стороны в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты обнаружения недостатков:

- (i) составляют акт фиксации обнаруженных недостатков Отделки комиссией в составе уполномоченных представителей Участника, Застройщика в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты обнаружения недостатков, за исключением случаев, когда обнаруженные недостатки требуют принятия незамедлительных действий по их устранению;
- (ii) в случае необходимости незамедлительного устранения недостатков Отделки и/или Дополнительной комплектации, возникших в связи с непредвиденными аварийными ситуациями, Участник вправе устранить такие недостатки самостоятельно, потребовать от Застройщика возмещения расходов в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты получения требования Участника о возмещении расходов, понесенных в связи с устранением таких недостатков своими силами или с привлечением третьих лиц;
- (iii) если недостатки Отделки не требуют незамедлительного устранения Застройщик обязан устранить обнаруженные недостатки Отделки в течение разумного срока, согласованного с Участником, либо возместить документально подтвержденные расходы Участника, связанные с устранением таких недостатков своими силами или с привлечением третьих лиц в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты получения требования Участника о возмещении расходов.

- 7.5. Гарантия не распространяется на недостатки Объектов, которые возникли в ходе неправильной эксплуатации Объекта, а также вследствие естественного износа. Правила эксплуатации Объекта определены Инструкцией.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 8.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон, скреплены печатями, зарегистрированы в Органе регистрации, и соответствуют законодательству Российской Федерации.

- 8.2. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.

- 8.3. Договор прекращает свое действие:

- 8.3.1. на основании письменного соглашения Сторон;

- 8.3.2. по истечении срока действия Договора (15.1 Договора);

- 8.3.3. при досрочном прекращении Договора по требованию Участника в судебном порядке (ч. 1.1. ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве);

- 8.3.4. в случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора (внесудебный порядок) по какому-либо из нижеследующих оснований:

- 8.3.4.1. по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.4 Закона об участии в долевом строительстве:

- 8.3.4.1.1. наличие требования кредитора о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности/аренды и строящийся (создаваемый) на этом Земельном

участке Дом, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение Договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

- 8.3.4.1.2. признание Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- 8.3.4.1.3. вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица – Застройщика;
- 8.3.4.2. если Застройщик не передал Объекты Участнику в срок, превышающий срок передачи Объектов, предусмотренный в п. 6.2 Договора, более чем на 2 (два) месяца;
- 8.3.4.3. если в отношении Застройщика начата процедура признания несостоятельным (банкротом) с даты вынесения арбитражным судом определения о принятии заявления кредитора о признании Застройщика банкротом, если в течение 2 (двух) месяцев с указанной даты (а в случае отложения разбирательства дела 2 (два) раза – в течение 3 (трех) месяцев) заявление не было отозвано заявителем или судом не было принято решение: (1) об оставлении без движения заявления о признании должника банкротом; (2) о возвращении заявления о признании должника банкротом; (3) об отказе в принятии заявления о признании должника банкротом; (4) свидетельствующее о безосновательности заявления о признании должника банкротом; (5) о приостановлении производства по рассмотрению заявления конкурсного кредитора; или в отношении Застройщика инициирована процедура ликвидации или иная аналогичная процедура, ведущая к прекращению деятельности Застройщика;
- 8.3.4.4. в случае, если происходит или начинается Прекращение Деятельности Застройщика;
- 8.3.4.5. в случае существенной недостоверности какого-либо их заверений об обстоятельствах Застройщика, перечисленных в п. 11.1 и (или) 11.2.2 - 11.2.5, 11.2.9, 11.2.11 Договора;
- 8.3.4.6. в иных случаях, предусмотренных Договором.

Днем прекращения Договора в случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по основаниям, указанным в настоящем пункте 8.3.4, считается дата направления Участником уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора и его досрочном прекращении, по адресу Застройщика, указанному в ст. 14 Договора.

- 8.4. В случае досрочного прекращения Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.3.4 Договора, Застройщик будет обязан в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты получения соответствующего требования Участника:
 - 8.4.1. уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником; и
 - 8.4.2. возместить Участнику документально подтвержденный реальный ущерб, понесенный Участником в связи с прекращением Договора, включая расходы по оплате услуг оценщиков и консультантов, понесенные Участником непосредственно в связи с заключением Договора и его досрочным расторжением, и упущенную выгоду.
- 8.5. В случае досрочного прекращения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве, Застройщик будет обязан в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты досрочного прекращения Договора вернуть Участнику денежные суммы, как предусмотрено в п. 8.4.1 и 8.4.2 Договора.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 9.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная Сторона несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Договором.
- 9.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику какого-либо Объекта Застройщик по требованию Участника уплачивает Участнику неустойку в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации,

действующей на день исполнения обязательства, от цены переданного Объекта(ов), включая стоимость Отделки, за каждый день просрочки.

- 9.3. В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренных в п. 5.1.4 Договора, Участник вправе потребовать от Застройщика уплаты штрафа в размере 1/100 (одной сотой) ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от стоимости Дополнительной комплектации (без учета стоимости Отделки).
- 9.4. В случае нарушения любой Стороной обязанностей, предусмотренных пп. 3.2.3, 3.3.2, 3.4.2 Договора и Приложением 7А и 7Б к Договору, а также в случае нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.6.1 Договора:
 - 9.4.1. если просрочка исполнения какого-либо обязательства длится более, чем 5 (пять) Рабочих дней, Сторона вправе потребовать от Стороны, которая допустила просрочку, уплаты неустойки в размере 25 000 (двадцати пяти тысяч) рублей за каждый день просрочки;
 - 9.4.2. если просрочка исполнения какого-либо обязательства длится более, чем 20 (двадцать) Рабочих дней, Сторона вправе потребовать от Стороны, которая допустила просрочку, уплаты неустойки в размере 50 000 (пятидесяти тысяч) рублей за каждое нарушение. Данная неустойка не исключает штраф, предусмотренный п. 9.4.1 Договора.
- 9.5. В случае нарушения Застройщиком обязательства, предусмотренного п. 5.1.6, Договора, Участник вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за каждый день просрочки.
- 9.6. В случае неисполнения обязанности по замене артикула материалов Отделки / Дополнительной комплектации, Застройщик обязуется по требованию Участника оплатить штраф в размере 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей за каждый случай неисполнения или ненадлежащего исполнения указанной обязанности. Во избежание сомнений, уплата штрафа не освобождает Застройщика от исполнения обязанности надлежащим образом.
- 9.7. В случае замены какого-либо артикула материалов Отделки и Дополнительной комплектации Застройщиком по иным основаниям без получения согласия Участника, Застройщик обязуется оплатить по требованию Участника штраф в размере 25 000 (двадцать пять тысяч) рублей за каждый случай нарушения Застройщиком п. 3.2.5 Договора. Во избежание сомнений, уплата штрафа не освобождает Застройщика от исполнения обязанности надлежащим образом.
- 9.8. В случае нарушения одной Стороной своих обязательств по Договору, Сторона, нарушившая такие свои обязательства, возмещает другой Стороне все документально подтвержденные убытки, понесенные в прямой связи с неисполнением такого обязательства сверх суммы неустойки/штрафов/пени, предусмотренными Договором. Уплата неустойки и возмещение убытков в случае ненадлежащего исполнения обязательства не освобождают Застройщика от исполнения обязательства в натуре.
- 9.9. Уплата штрафов, пени и неустоек, предусмотренных в Договоре, осуществляется Сторонами в течение 5 (пяти) Рабочих дней на основании соответствующих мотивированных требований. При этом датой уплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Стороны, в пользу которой уплачивается неустойка.
- 9.10. Уплата Участником штрафов, пени и неустоек, предусмотренных в Договоре и законодательстве Российской Федерации, осуществляются за счет собственных средств ООО «ДОМ.РФ Управление активами».

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. Под обстоятельствами непреодолимой силы следует понимать обстоятельства, возникшие после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К таким обстоятельствам чрезвычайного характера относятся наводнения, землетрясения или иные природные явления, а также войны, военные действия, акты или решения / действия государственных, муниципальных органов власти

за исключением тех, которые обосновано приняты/совершены в отношении Застройщика за нарушение законодательства РФ, любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по Договору.

- 10.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п. 10.1 Договора, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств не позднее 7 (семи) дней с момента их наступления и предоставить письменное подтверждение о наличии и продолжительности действия непреодолимой силы, выданное компетентным государственным органом. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 10.3. Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный п. 10.2 Договора срок, такая Сторона утрачивает право ссылаться на эти обстоятельства.
- 10.4. Если обстоятельства, указанные в п. 10.1 Договора, длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления альтернативных способов исполнения обязательств по Договору или его прекращения.
- 10.5. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

11. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

- 11.1. В соответствии со ст. 431.2 Гражданского кодекса РФ каждая из Сторон (далее – **«Заверяющая сторона»**) заверяет другую Сторону, что на дату заключения Договора:
 - 11.1.1. она является юридическим лицом, надлежащим образом зарегистрированным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации;
 - 11.1.2. представитель, подписывающий от имени Заверяющей стороны Договор или дополнительные соглашения (приложения) к нему, обладает всеми необходимыми на то полномочиями;
 - 11.1.3. обязательства, установленные в Договоре, являются для Заверяющей стороны действительными, законными и в случае неисполнения могут быть исполнены в установленном Законом порядке;
 - 11.1.4. заключение Договора не нарушает каких-либо обязательств Заверяющей стороны перед третьими лицами, законодательства Российской Федерации;
 - 11.1.5. она является добросовестным налогоплательщиком и не имеет просроченной и не оспоренной задолженности по налогам и сборам, в том числе, отразит в бухгалтерских / налоговых учете и отчетности все операции, связанные с заключением, исполнением, изменением и/или расторжением Договора; и
 - 11.1.6. в отношении Заверяющей стороны не имеется инициированного дела о банкротстве, включая процедуры наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства; отсутствуют сведения о факте подачи кредитором Заверяющей стороны или намерении кредитора Заверяющей стороны или самой Заверяющей стороны подать заявление в отношении Заверяющей стороны о признании ее банкротом.
- 11.2. В дату подписания Договора Застройщик дает следующие заверения об обстоятельствах в соответствии со статьей 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации:
 - 11.2.1. заключение Договора было надлежащим образом одобрено в соответствии со всеми применимыми корпоративными процедурами Застройщика и законодательством Российской Федерации;
 - 11.2.2. на момент подписания Договора им не подписаны и не заключены с третьими лицами иные договоры участия в долевом строительстве в отношении Объектов;
 - 11.2.3. Объекты не являются предметом каких-либо споров, Обременений (как зарегистрированных, так и не зарегистрированных) и ограничений, Объекты не ограничены в обороте по любым другим основаниям;

- 11.2.4. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды, отсутствуют какие-либо основания для изъятия Земельного участка;
- 11.2.5. на момент подписания Договора Застройщиком не заключены сделки, по которым исполнение Застройщиком обязательств обеспечено в настоящее время или должно быть обеспечено в будущем залогом или иными правами третьих лиц на Объекты;
- 11.2.6. все согласования и разрешения компетентных государственных органов, полученные Застройщиком для целей строительства Объектов, включая Разрешение на строительство, являлись и / или являются действительными и имеющими юридическую силу);
- 11.2.7. Застройщик соответствует требованиям, предъявляемым Законом об участии в долевом строительстве к застройщикам, привлекающим денежные средства участников долевого строительства;
- 11.2.8. Застройщик не находится в процессе Прекращения Деятельности Застройщика, в отношении Застройщика отсутствует вступившее в законную силу решение арбитражного суда о приостановлении деятельности Застройщика;
- 11.2.9. к моменту государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФН на Объекты, Объекты будут свободны от прав третьих лиц, ограничений или Обременений;
- 11.2.10. на момент подписания Договора в отношении Застройщика отсутствуют открытые исполнительные производства и / или судебные споры, по которым Застройщик выступает в качестве ответчика, на сумму требования к Застройщику более 40 000 000 (*сорока миллионов*) рублей (в пределах одного судебного спора / исполнительного производства);
- 11.2.11. отсутствуют известные Застройщику основания, факты и обстоятельства, которые могут повлечь наступление событий, перечисленных ниже:
- 11.2.11.1. признание недействительными либо отмены уполномоченными органами власти (в том числе в судебном порядке, в порядке самоконтроля) следующих документов, в том числе в результате отсутствия необходимых согласований/ ненадлежащего согласования строительства Объекта с уполномоченными органами:
- 11.2.11.1.1. документов территориального планирования и градостроительного зонирования в части условий, связанных с определением функциональных и территориальных зон Земельного участка, параметров градостроительного регламента, распространяющегося на Земельный участок, границ и характеристик зон с особыми условиями использования территории, проекта планировки и проекта межевания территории, затрагивающих Земельный участок и/или строительство Дома на Земельном участке;
- 11.2.11.1.2. исходно-разрешительной документации по Проекту (результатов инженерных изысканий, Проектной документации, экспертизы инженерных изысканий, экспертизы Проектной документации, Разрешения на Строительство (включая факт оспаривания внесённых изменений в указанные документы);
- 11.2.11.2. прекращение права аренды Застройщика на Земельный участок по любым основаниям, в том числе по причинам оспаривания прав Застройщика на Земельный участок;
- 11.2.11.3. признание Дома самовольной постройкой по любым основаниям, в том числе в случае нарушения целевого использования Земельного участка, порядка его предоставления, отклонения Застройщика от предельных параметров разрешенного строительства, нарушения строительных норм и правил;
- 11.2.11.4. внесение изменений в утвержденные правила землепользования и застройки соответствующего поселения со всеми приложениями, оказывающих значительное влияние на возможность реализации Проекта в установленные сроки и его стоимость;
- 11.2.11.5. признание недействительным приказа или иного документа об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, на которой планируется осуществление строительства Дома, в ходе реализации Проекта;
- 11.2.11.6. признание недействительным документа об утверждении архитектурно-градостроительного решения / облика объекта капитального строительства (при наличии);

- 11.2.11.7. признание недействительным свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы Проектной документации, на момент выдачи положительного заключения экспертизы;
- 11.2.11.8. установление в границах Земельного Участка зон с особыми условиями использования территории;
- 11.2.11.9. расторжение / завершение срока действия договоров, заключённых в целях подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения (а также технических условий подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения) в ходе реализации строительства;
- 11.2.11.10. приостановка строительства Дома по требованию органа власти, осуществляющего государственный жилищный и строительный надзор, вызванная недобросовестными действиями генерального подрядчика, технического заказчика и иных лиц, осуществляющих строительство, в отношении соблюдения требований документов, содержащихся в перечне национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- 11.2.11.11. приостановка строительства Дома по требованию уполномоченного органа или по решению суда;
- 11.3. Если какое-либо из предоставленных в п. 11.1 и 11.2 Договора заверений окажется недостоверным, Сторона, предоставившая недостоверные заверения, по требованию другой Стороны в течение 30 (тридцати) дней с даты соответствующего письменного требования возместит такой Стороне убытки, причиненные недостоверностью такого заверения (за исключением упущенной выгоды).
- 11.4. Стороны выражают согласие с тем, что недостоверность какого-либо из заверений об обстоятельствах, указанных в п. 11.1 и 11.2.2 - 11.2.5, 11.2.9, 11.2.11 Договора, представляет собой существенное нарушение Договора. Соответствующая Сторона вправе в этом случае потребовать досрочного прекращения Договора и возмещения убытков Стороной, предоставившей недостоверные заверения.
- 11.5. Застройщик признает, что Участник заключил Договор, основываясь на заверениях, изложенных в п. 11.2 Договора, данных, в соответствии со ст. 178 и 431.2 Гражданского кодекса РФ.
- 11.6. Заверения об обстоятельствах предоставляются Сторонами:
 - 11.6.1. на дату заключения Договора; и
 - 11.6.2. на каждый день в период с даты подписания Договора до даты государственной регистрации перехода права собственности на все Объекты в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев ЗПИФ.

12. ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

- 12.1. Под «Интеллектуальной собственностью» для целей Договора понимаются все результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий, созданные Застройщиком при выполнении Договора, включая, помимо прочего, Дизайн-проекты Квартир, Дизайн-проекты Нежилого помещения, Исполнительную, Рабочую документацию, и иные документы, содержащие объекты авторского права.
- 12.2. Участник вправе использовать Интеллектуальную собственность, полученную от Застройщика в любых целях, передавать ее третьим лицам и разглашать содержащиеся в ней данные без согласия Застройщика.
- 12.3. Исключительное право в полном объеме на всю Интеллектуальную собственность, а также право на получение патентной или иной охраны в отношении Интеллектуальной собственности (в случаях, когда это применимо), произведенной в рамках Договора,

принадлежит Участнику с момента подписания Сторонами соответствующего Акта приема-передачи в порядке, установленном статьей 6 Договора.

- 12.4. Если в соответствии с применимым законодательством Участнику не передано исключительное право в полном объеме на всю Интеллектуальную собственность, то настоящим Застройщик без возможности отзыва, безусловно, на весь срок охраны, в отношении всех стран мира без каких-либо ограничений, в полном объеме передает, уступает и отчуждает (с полной гарантией титула и без каких-либо обременений) любые и все права (включая исключительное право и право на получение патентной и иной возможной охраны) в отношении Интеллектуальной собственности в пользу Участника, а Участник принимает все такие права (включая исключительное право и право на получение патентной и иной возможной охраны) в полном объеме («Уступка») путем подписания Договора.
- 12.5. Застройщик обязуется передать права Участнику права на всю Интеллектуальную собственность, свободными от любых прав третьих лиц и обязуется обеспечить, чтобы никто, кроме Участника, не мог претендовать на такую Интеллектуальную собственность.
- 12.6. Если, несмотря на требования пункта 12.5 Договора, выясняется, что Интеллектуальная собственность является предметом прав третьих лиц, Застройщик обязан обеспечить прекращение таких прав, а также возместить Участнику убытки, возникшие в связи с этим, и такие убытки должны быть погашены Застройщиком в течение 5 дней с даты предоставления требования Участника.
- 12.7. Застройщик также гарантирует и заверяет, что:
 - 12.7.1. обладание исключительным правом на Интеллектуальную собственность и (или) ее использование Участником не нарушает каких-либо интеллектуальных прав или каких-либо иных прав третьих лиц;
 - 12.7.2. использование Интеллектуальной собственности не требует какой-либо лицензии, санкции или разрешения со стороны какого-либо третьего лица или выплаты каких-либо роялти или иных сумм какому-либо третьему лицу;
 - 12.7.3. никакая Интеллектуальная собственность не содержит или не использует, или не будет содержать или использовать, какую-либо конфиденциальную информацию или какую-либо интеллектуальную собственность, созданную третьими лицами или принадлежащую третьим лицам, если только Застройщик не получил предварительного письменного разрешения таких третьих лиц на использование их конфиденциальной информации или интеллектуальной собственности (с правами выдачи sublicензий на такое использование) и предварительного письменного разрешения Участника на использование и включение такой конфиденциальной информации или интеллектуальной собственности в Интеллектуальную собственность;
 - 12.7.4. Застройщик не заключал никаких сделок по лицензированию или по разрешению каким-либо иным образом использовать Интеллектуальную собственность, или иных сделок, которые препятствуют или иным образом затрудняют обладание, использование и (или) уступку прав в отношении Интеллектуальной собственности или каких-либо видов собственности, созданных на ее основе;
 - 12.7.5. Если третье лицо предъявит Участнику требование или иск в связи с Интеллектуальной собственностью, Застройщик обязуется вместе с Участником участвовать в любом соответствующем судебном разбирательстве по таким требованиям (если необходимо), и, если Участник в результате понесет ответственность, возместить Участнику все убытки в полном объеме и в той части, в которой убытки Участника вызваны ненадлежащим исполнением или неисполнением Застройщиком каких-либо из своих обязательств по Договору.
- 12.8. Стороны согласовали, что вознаграждение Застройщика за предоставление Участнику в полном объеме исключительного права на Интеллектуальную собственность и за Уступку составляет 1 (один) % от Цены Договора включено и покрывается Ценой Договора. Стороны достигли полного понимания в отношении того, что Цена Договора включает в себя полностью согласованное Сторонами, полное, достаточное и справедливое вознаграждение Застройщика за предоставление всех прав в отношении Интеллектуальной собственности

Участнику и за Уступку. Помимо Цены Договора, Участник не будет выплачивать каких-либо дополнительных сумм или любых иных денежных средств, в настоящем или в будущем, Застройщику за предоставление всех прав в отношении Интеллектуальной собственности Участнику и за Уступку и (или) за обладание, использование и (или) распоряжение Интеллектуальной собственностью и всеми правами на нее.

13. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 13.1. Во всем, что не предусмотрено условиями Договора, Стороны руководствуются нормативно-правовыми актами, действующими на территории Российской Федерации.
- 13.2. Стороны обязуются приложить все разумные усилия для разрешения претензий, разногласий и споров, возникающих в связи с исполнением Договора, путем проведения переговоров.
- 13.3. Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок урегулирования споров из Договора, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный ответ другой Стороне в течение 10 (десяти) дней с даты получения такой претензии.
- 13.4. В случае недостижения Сторонами соглашения по возникающим спорным вопросам, такой спор подлежит разрешению в Арбитражном суде г. Москвы.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 14.1. Любые уведомления, сообщения, требования и иная корреспонденция в связи с Договором («Уведомления»), должны быть составлены в письменной форме на русском языке, подписаны уполномоченными лицами и доставлены в течение обычного рабочего времени с 9-00 до 18-00 по адресам для корреспонденции, указанным в ст. 17 Договора.
- 14.2. Уведомления считаются полученными:
 - 14.2.1. при отправке заказным письмом с уведомлением о вручении посредством ФГУП «Почта России» - в дату проставления отметки на уведомлении о вручении заказного письма либо получения отправителем уведомления о невозможности вручить заказное письмо адресату.
 - 14.2.2. при отправке письма посредством курьерской службы – в дату проставления отметки курьерской службы о вручении уведомления адресату либо в дату оповещения курьерской службой отправителя о невозможности вручить письмо адресату.
 - 14.2.3. в случае доставки лично в руки – в дату проставления отметки уполномоченного сотрудника адресата на втором экземпляре Уведомления либо в дату выдачи адресатом расписки о получении такого Уведомления.
- 14.3. Уведомления могут быть дополнительно направлены по факсу или электронной почте для информационных целей по номерам и адресам, указанным ниже, что, однако, не считается надлежащей подачей уведомлений по Договору, за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором:

для Участника:

адрес для Уведомлений:
вниманию:

e-mail:

для Застройщика:

адрес для Уведомлений: 625026, г. Тюмень,
ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 51, оф.30

вниманию: Бутков Е.В.

e-mail: zvezda_dev@mail.ru

- 14.4. Любое Уведомление по Договору, направленное одной из Сторон в адрес другой Стороны с использованием известного направляющей Стороне адреса для корреспонденции такой другой Стороны, до получения Стороной, направляющей Уведомление, от получающей Стороны об изменении адреса для корреспонденции, считается направленным надлежащим образом.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 15.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных условиями Договора.

- 15.2. Обо всех изменениях адресов, указанных в п. 14.3 Договора и банковских реквизитов, указанных в ст. 17 Договора, Стороны обязаны письменно уведомить об этом друг друга в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты такого изменения.
- 15.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 (пятнадцати) лет с даты подписания Договора или 5 (пяти) лет с даты расторжения Договора в зависимости от того, какой из указанных периодов истечет позднее. Положения настоящего пункта не применяются к раскрытию информации юридическим, налоговым и финансовым консультантам Сторон, аудиторам, специализированному депозитарию, организациям единого института развития в жилищной сфере, как это определено в Федеральном законе от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также иным лицам по соглашению Сторон.
- 15.4. Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие / выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов. Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством и разработанными на его основе политиками, и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом.
- Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять, давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств или ценных подарков) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица прямо или косвенно какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства или ценные подарки).
- 15.5. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении своих обязательств по Договору. После подписания Сторонами Договора, любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами.
- 15.6. Если какое-либо условие или положение Договора будет признано решением суда недействительным, незаконным или лишенным правовой силы по любой причине, то это не будет влиять на остальные условия и положения Договора. Стороны обязуются внести необходимые изменения в условия и положения Договора, которые являются недействительными, незаконными или лишенными правовой силы, с тем, чтобы они стали действительными, законными и имели правовую силу, или заменить такие условия и положения действительными, законными и имеющими правовую силу условиями и положениями, которые должны иметь экономический результат, максимально приближенный к первоначальному намерению Сторон, не изменяя при этом какие-либо коммерческие договоренности Сторон.
- 15.7. Стороны не вправе уступать свои права и передавать свои обязанности по Договору, полностью или в части, третьему лицу без предварительного письменного согласия другой Стороны. В случае нарушения настоящего условия нарушившая Сторона уплачивает другой Стороне неустойку в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей в течение 20 (Двадцати) Рабочих дней с даты предъявления требования второй Стороной. Уступка Участником прав и обязанностей, вытекающих из Договора, в отношении компаний, входящих в группу лиц Участника, допускается без согласия Застройщика.
- 15.8. В случае уступки Участником прав требования по Договору или перехода таких прав требования по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требования по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Участника по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу.

15.9. Договор составлен на русском языке в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Участника и один – для Застройщика.

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

Неотъемлемыми частями Договора являются:

- Приложение 1А – Перечень Квартир;
- Приложение 1Б – Характеристики Нежилых помещений;
- Приложение 2А – Форма Акта приема-передачи Квартиры с Отделкой и Дополнительной комплектацией;
- Приложение 2Б – Форма Акта приема-передачи Нежилых помещений;
- Приложение 3 – График платежей;
- Приложение 4 – Основные характеристики Дома;
- Приложение 5 – График строительства Дома;
- Приложение 6А – Техническое задание на Квартиры;
- Приложение 6Б – Проект МОП;
- Приложение 6В – Техническое задание на Нежилые помещения;
- Приложение 7А – Порядок согласования Стилевых решений, Дизайн-проектов, Сводной спецификации Отделки и Дополнительной комплектации;
- Приложение 7Б – Порядок согласования Проекта МОП и Спецификации отделки МОП;
- Приложение 8 – Форма доверенности;
- Приложение 9 – Регламент осмотра и приемки Объектов и Дополнительной комплектации;
- Приложение 10 – Техническое задание на инвентаризацию Дополнительной комплектации;

17. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

**ООО «Специализированный застройщик
Звезда Девелопмент»**

Юридический адрес: 625026, Тюменская обл.,
г. Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 51, офис 30

Почтовый адрес: г. Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ,
д. 51, оф.30

ИНН: 7203542717

КПП: 720301001

ОГРН: 1117232033786

р/ с: № _____ в []

к/с: № []

БИК: []

Тел.: []

e-mail: zvezda_dev@mail.ru

Участник

Юридический адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

ОГРН:

р/ с: №

к/с:

БИК:

Тел.:

e-mail:

Застройщик	Участник
-------------------	-----------------

ООО «Специализированный застройщик Звезда Девелопмент»	
М.п. Бутков Евгений Викторович	М.п.

Приложение 1А
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от ____мая 2024 года

Перечень Квартир

1. Стороны договорились о том, что каждая Квартира, указанная в настоящем Приложении к Договору, имеет следующие проектные характеристики:

Подписи сторон:

Застройщик	Участник
ООО «Специализированный застройщик Звезда Девелопмент»	
М.п. Бутков Евгений Викторович	М.п.

Приложение 1Б
к Договору участия в долевом строительстве
 № _____ от ____мая 2024 года

Характеристики Нежилых помещений

№ п/п	Код помещения	Назначение помещения	Этаж	Общая приведенная площадь Нежилого помещения, кв. м	Общая проектная площадь Нежилого помещения, кв. м	Цена Нежилого помещения, руб. (с НДС)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	1Н	Нежилое помещение	1			
2	2Н	Нежилое помещение	1			
Итого			1			

Подписи сторон:

Застройщик	Участник
ООО «Специализированный застройщик Звезда Девелопмент»	
Бутков Евгений Викторович М.п.	

Продолжение

Планы Нежилых помещений

Планы этажей рекомендуется включать непосредственно в подписную версию договора, чтобы не перегружать документ

Приложение 2А

к Договору участия в долевом строительстве

№ _____ от _____ 202__ года

Форма Акта приема-передачи Квартиры с Отделкой и Дополнительной комплектации

начало формы

Акт приема-передачи Квартиры с Отделкой и Дополнительной комплектацией

город [•]

«[•]» [•] 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Звезда Девелопмент» (далее – «**Застройщик**») в лице [•], действующего на основании [•], с одной стороны, и

----- (далее – «**Участник**») в лице [•], действующего на основании [•], с другой стороны, являясь Сторонами договора № [•] участия в долевом строительстве от [•] (далее – «**Договор**»), заключили Акт приема-передачи Объекта (далее – «**Акт**») о нижеследующем:

Все термины и определения, используемые в Акте, имеют значение, данное им в Договоре.

1. Во исполнение Договора Застройщик передал, а Участник принял Квартиры, перечисленные в Приложении 1 к данному Акту. Квартиры расположены в Доме по адресу: [•], (строительный адрес [•], почтовый адрес [•]).
2. Квартиры переданы Участнику с Отделкой и Дополнительной комплектацией в соответствии с условиями Договора. *[Участник удовлетворен качественным состоянием Квартир, осмотрел Квартиры до подписания Акта, каких-либо дефектов и недостатков им не обнаружено¹.*

¹ Если обнаружены незначительные недостатки Объекта и/или Отделки / Дополнительной комплектации, в п. 2 Акта при заполнении указывается следующая формулировка: «По результатам осмотра в Квартирах выявлены недостатки, не препятствующие использованию Квартир по назначению, как перечислено в Ведомости дефектов. Застройщик обязуется устранить такие недостатки в разумный срок, согласованный с Участником.» Если обнаружены существенные недостатки Объекта и/или Отделки, Акт приема-передачи не подлежит подписанию до устранения таких недостатков Застройщиком в разумный срок, согласованный с Участником.]

3. Цена Квартир по Договору составила [•] рублей [•] копеек, в том числе НДС из Цены Отделки и Дополнительной комплектации в размере [•] рублей [•] копеек.
4. Суммарная фактическая общая приведенная площадь Квартир по отношению к Суммарной общей приведенной площади Квартир, указанной в Приложении 1А Договора, изменилась в сторону уменьшения на [•] кв. м ([•] %) и составляет [•] кв. м. Застройщик обязуется произвести возврат денежных средств в соответствии с Договором в размере [•] рублей [•] копеек, НДС в размере [•] рублей [•] копеек, на расчетный счет Участника, указанный в Договоре.
5. Во исполнение п. 5.1.4 Договора Застройщик передал Участнику следующую сопроводительную документацию к Дополнительной комплектации:

№	Название документа	Форма	Количество
-	-	-	-

6. Состояние Дополнительной комплектации [*соответствует Спецификации*] или [*не соответствует Спецификации [указать основание]*], как указано в перечне недостатков Дополнительной комплектации (Приложение 2 к Акту).

Участник не имеет замечаний к составу и(или) состоянию сопроводительной документации к Дополнительной комплектации, передаваемой по Акту.

[или:

Застройщик обязуется в течение [указать срок] устранить недостатки, указанные в ведомости дефектов / произвести замену Дополнительной комплектации, на идентичные позиции; передать недостающую сопроводительную документацию [•]].

7. С даты подписания Акта без замечаний по состоянию Дополнительной комплектации и составу сопроводительной комплектации, передаваемой по Акту, Договор считается надлежаще исполненным в части передачи Дополнительной комплектации.

Застройщик обязуется:

- в течение ____ (указать срок) устранить недостатки, указанные в ведомости дефектов № ____;
 - в течение ____ (указать срок) передать Участнику документы, указанные в Договоре.
8. В дату подписания Акта приема-передачи, Застройщик передал Участнику ____ (указать количество) экземпляров ключей к каждой Квартире соответственно.
9. Риск случайной гибели Квартир и бремя содержания Квартир переходит от Застройщика к Участнику в дату подписания Сторонами Акта приема передачи.
10. Стороны определили, что с даты подписания Акта Договор считается исполненным в части передачи Квартир Застройщиком.
11. Акт составлен на русском языке в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному – для каждой из Сторон.

Приложения:

Приложение 1 – Перечень Квартир;

Приложение 2 – Универсальный передаточный акт передачи Дополнительной комплектации

(в ____ экз. на ____ л.);

Приложение 3 – Ведомость дефектов Объектов и/или Отделки / Дополнительной комплектации (3 экз. на ____ л.); *[ПРИ ОБНАРУЖЕНИИ НЕДОСТАТКОВ (ДЕФЕКТОВ) ОБЪЕКТА]*

Подписи Сторон:

Застройщик	Участник
<i>Должность:</i>	<i>Должность:</i>
<i>/ ФИО /</i>	<i>/ ФИО /</i>
М.п.	М.п.

Приложение 1

к Акту приема-передачи Квартир от _____

к Договору участия в долевом строительстве

№ _____ от _____ 202__ года

Перечень Квартир

Стороны подтверждают, что Застройщик передал, а Участник принял следующие Квартиры по Договору:

№ п/п	Условный номер по Договору	№ Квартиры	Фактическая общая площадь Квартиры, кв. м (без площади Вспомогательных помещений)	Фактическая общая приведенная площадь Квартиры, кв. м	Кадастровый номер Квартиры	Цена Квартиры с Отделкой и Дополнительной комплектацией, руб., НДС не облагается
1	2	3	4	5	6	7

Подписи Сторон:

Застройщик	Участник
Должность:	Должность:
/ ФИО /	/ ФИО /
М.п.	М.п.

конец формы

Приложение 2

к Акту приема-передачи Квартир от _____ к Договору участия в долевом строительстве

Дефектная ведомость внутренних отделочных работ, инженерных систем и дополнительной комплектации объекта строительства

Наименование дефектов и их
описание носят справочный характер
/ могут быть дополнены

№ п/ п	Наименование (справочно/для образца)	Описание дефекта (справочно/для образца)	Наличие / место дефекта	Отметка об устранении и дефекта	Ссылка на нормативную документацию*
Дополнительная комплектация в соответствии со спецификацией					
1	Шкаф в холле				
2	Панель-вешалка				
	Далее по спецификации...				
Бытовая техника					
4	Стиральная машина				
5	Холодильник				
6	Электроплита				
	Далее по спецификации...				
Отделочные работы в соответствии со спецификацией					
Прихожая					
	Входная дверь	Дефекты лицевой поверхности двери и рамы (сколы, царапины, наплывы краски), регулировка фурнитуры			
	Покрытие пола	Царапины, сколы, пятна			
	Плинтус	Повреждения, загрязнение лицевых поверхностей, некачественно выполнены стыки			
	Стены	Полосы, пятна, подтеки, брызги			
		Трещины			
		Отличия по цвету			
		Исправления, выделяющиеся на общем фоне			

	Потолки	Отличия по цвету		
		Полосы, пятна, подтеки, брызги		
	Дверные откосы	Трещины, сколы		
Гостиная				
	Покрытие пола	Царапины, сколы, пятна,		
	Плинтус	Повреждения, загрязнение лицевых поверхностей, некачественно выполнены стыки		
	Стены	Полосы, пятна, подтеки		
		Трещины		
		Отличия по цвету		
	Потолки	Отличия по цвету		
		Полосы, пятна, подтеки, брызги		
	Оконные откосы	Трещины, сколы		
	Дверной блок	Механические повреждения дверного полотна и наличников		
Санузел				
	Покрытие пола	Царапины, сколы, пропуски затирки		
	Стены	Царапины, сколы, пропуски затирки		
	Потолки	Наличие трещин		
	Дверной блок	Механические повреждения дверного полотна и наличников		

Форма согласована. Подписи Сторон:

Застройщик	Участник
ООО «Специализированный застройщик Звезда Девелопмент»	
Бутков Евгений Викторович М.п.	М.п.

Форма Акта приема-передачи Нежилого помещения

начало формы

Акт приема-передачи Нежилого помещения

город [•]

«[•]» [•]

20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «_____» (далее – «**Застройщик**») в лице [•], действующего на основании [•], с одной стороны, и

----- (далее – «**Участник**») в лице [•], действующего на основании [•], с другой стороны, являясь Сторонами договора № [•] участия в долевом строительстве от [•] (далее – «**Договор**»), заключили Акт приема-передачи Нежилого помещения (далее – «**Акт**») о нижеследующем:

Все термины и определения, используемые в Акте, имеют значение, данное им в Договоре.

1. Во исполнение Договора Застройщик передал, а Участник принял Нежилое помещения, расположенное в Доме по адресу: [•], (строительный адрес [•]) со следующими характеристиками:

№ п/п	Код помещения по Договору	№ Нежилого помещения	Фактическая общая площадь Нежилого помещения, кв.м.	Кадастровый номер Нежилого помещения	Цена Нежилого помещения, руб., вкл. НДС
1	2	3	4	5	6

2. Нежилое помещение передано Участнику [без отделки/ с Отделкой и Дополнительной комплектацией в соответствии с Дизайн-проектом, Спецификацией и Проектной документацией].
3. Нежилое помещение передано Участнику в состоянии, соответствующем условиям Договора. Участник удовлетворен качественным состоянием Нежилого помещения, осмотрел его до подписания Акта, каких-либо дефектов и недостатков им не обнаружено¹.

¹ Если обнаружены незначительные недостатки Нежилого помещения, такие недостатки должны быть указаны в ведомости дефектов с разумным сроком их устранения, согласованным с Участником. Если обнаружены существенные недостатки Нежилого помещения, Акт приема-передачи не подлежит подписанию до устранения таких недостатков Застройщиком в разумный срок, согласованный с Участником.

4. На основании п. **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Договора, Застройщик обязан произвести возврат (или: Участник обязан произвести доплату) части Цены Договора на расчетный счет Участника/ Застройщика.
5. В дату подписания Акта приема-передачи, Застройщик передал Участнику __ (указать количество) экземпляров ключей к Нежилому помещению.
6. Риск случайной гибели Нежилого помещения и бремя содержания Нежилого помещения переходит от Застройщика к Участнику в дату подписания Сторонами Акта приема передачи.
7. Стороны определили, что с даты подписания Акта Договор считается исполненным в части передачи Объекта Застройщиком.
8. Акт составлен на русском языке в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному – для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Застройщик	Участник
<i>Должность:</i>	<i>Должность:</i>
/ ФИО /	/ ФИО /
М.п.	М.п.

конец формы

Форма согласована. Подписи Сторон:

Застройщик	Участник
ООО «Специализированный застройщик Звезда Девелопмент»	
Бутков Евгений Викторович	
М.п.	М.п.

Приложение 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от ____ мая 2024 года

График платежей

Подписи Сторон:

Застройщик	Участник
ООО «Специализированный застройщик Звезда Девелопмент»	
М.п. Бутков Евгений Викторович	М.п.

Приложение 4
к Договору участия в долевом строительстве
 № _____ от ____мая 2024 года

Основные характеристики Дома

Количество этажей, шт.	11, 17
Количество подземных этажей, шт.	1
Общая площадь, кв. м	14 093,00
Количество квартир, шт.	226
Общая проектная площадь всех квартир, кв. м	9 565,20
Материал наружных стен	Монолитный железобетон
Материал межэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	A+ (очень высокий)

Застройщик	Участник
ООО «Специализированный застройщик Звезда Девелопмент»	
Бутков Евгений Викторович М.п.	М.п.

Приложение 5
к Договору участия в долевом строительстве

№ _____ от _____ 202__ года

График строительства Дома

20% готовности	3 квартал 2024 г.
40% готовности	1 квартал 2025 г.
60% готовности	2 квартал 2025 г.
80% готовности	3 квартал 2025 г.
Получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости	4 квартал 2025 г.

Застройщик	Участник
ООО «Специализированный застройщик Звезда Девелопмент»	
Бутков Евгений Викторович	
М.п.	М.п.

Техническое задание на Квартиры

Раздел I. Требования к квартирам

Планировочные решения квартир
План 1 этажа 1 и 2 секций

1. Термины и определения

- 1.1. Дизайн-проект – документация, состоящая из текстовой и графической части в объеме, указанном в п.4 настоящего Раздела I, разрабатываемая для каждой Типовой планировки на основании согласованных Сторонами планировочных решений квартир и Стилевых решений.
- 1.2. Спецификация отделки и дополнительной комплектации (Спецификация) – документ, который является приложением Дизайн-проекта, подписываемый Сторонами по форме, указанной в Статье 5 к настоящему Разделу I.
- 1.3. Стилевые решения – альбом с визуализациями помещений квартир, указанных на планировочных решениях п.1 настоящего Раздела I.
- 1.4. Тип квартиры – 4 Типов квартир, определяемые в соответствии с согласованными Сторонами планировочными решениями квартир. Каждый Тип квартир может включать в себя одну и более Типовых планировок.
- 1.5. Типовая планировка – планировка квартир, определяемая в соответствии с согласованными Сторонами планировочными решениями квартир, имеющая одинаковое расположение межкомнатных перегородок и функциональное назначение помещений. При этом допускается незначительное различие в площадях квартир (+/- 5 кв. метров) по причине возможного наличия дополнительных коммуникационных шахт или немного больших/меньших габаритов квартиры или отдельных ее комнат/помещений, а также расположение окон.

2. Типы квартир и Типовые планировки

- 2.1. Количество Типов квартир – 4:
Тип 1 - Студия – 6 типовых планировок
Тип 2 – 1-комнатная – 7 типовых планировок
Тип 3 – 2-комнатная – 5 типовых планировок
Тип 4 – 3-комнатная – 1 типовая планировка

Количество Типовых планировок – 19 шт. в соответствии с п.1 настоящего Раздела I.

3. Состав материалов Стилевых решений:

- Пояснительная записка;
- Планировочное решение с расстановкой мебели;
- Трехмерная визуализация «вид сверху», отражающая расстановку мебели и оборудования и применяемые материалы;
- 3D-визуализации.

4. Состав Дизайн-проекта на каждую Типовую планировку

Дизайн-проект должен разрабатываться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, техническими нормами, регламентами и правилами, иными нормативными правовыми актами, регулирующими выполнение проектных работ.

Дизайн-проект на каждую Типовую планировку должен состоять из следующей документации:

- План расположения на этаже (на планировочной схеме одного конкретного этажа здания указываются местоположение данного типа квартиры, приводятся данные по количеству подобных типов квартир во всем здании);
- План возводимых конструкций с привязками, с указанием материалов стен и перегородок (планировочное решение квартиры в масштабе с указанием общей площади, размеров комнат/помещений, высот дверных и оконных проемов);
- План с расстановкой мебели (выбранной и утвержденной) в её реальных габаритах (планировочное решение квартиры с расстановкой и перечнем мебели, техники и оборудования с выноской всех размеров на планах в масштабе, с экспликацией помещений);
- План с расстановкой и привязкой оборудования (план квартиры в масштабе с указанием и привязкой местоположения сантехприборов, приборов отопления, наружных и внутренних кондиционерных блоков);
- План с заполнением дверных проемов, подоконников, вентиляционных решёток, ревизионных люков с маркировкой и спецификацией, (план квартиры в масштабе с маркировкой дверей, подоконников, вентиляционных решеток и ревизионных люков);
- План полов с указанием типов покрытия, состава пола, направлением раскладки, маячковых элементов, расстановкой отопительных приборов, установкой ограничителей открывания дверей;
- План настенных покрытий и раскладки плинтусов (план квартиры в масштабе со спецификацией настенных покрытий и плинтуса, черновой подготовкой стен, и их состава).
- План потолков с указанием используемых материалов, высотных отметок с отображением узлов карнизных ниш, всех светильников, пожарных датчиков, громкоговорителей, диффузоров.
- План потолков с привязкой светильников (план квартиры в масштабе с нанесением местоположения светильников, выключателей, номеров групп светильников, выводов проводки, местоположением пожарных датчиков, громкоговорителей, диффузоров, и их привязка. способы соединения и включения светильников, экспликация помещений).
- План с привязкой розеток и необходимых электровыводов (план квартиры в масштабе, экспликация помещений, с привязкой мест расположения силовых и слаботочных, ТВ и компьютерных розеток, выводов электрического кабеля, места установки распределительного электрощита и слаботочного щита);
- Развертки по стенам с кухонной мебелью и по санузлам со всей необходимой и достаточной информацией для производства работ по данному проекту;
Узлы и детали (примыкание различных поверхностей, схемы узлов примыкания двух различных типов напольных покрытий, разрезы, сечения, узлы по керамической плитке/внутренний и внешний углы, примыкание ванной к стене, узел подоконника, примыкания откоса к подоконнику);
- Ведомости отделочных материалов с указанием чистовой отделки стен, полов, потолков, устройством плинтусов. Их объемы, фрагменты колера стеновой окраски с указанием номера цвета по таблице RAL/NCS, наименованием отделочных материалов.

Дизайн-проект должен быть разработан в соответствии с ГОСТ Р 21.1101-2013 Система проектной документации для строительства (СПДС) и внутренних стандартов разработчика.

В Дизайн-проекте необходимо использовать следующие виды масштабов в соответствии с пунктом 2 ГОСТ 2.302-68 ЕСКД:

Для планов чертежей: 1:2; 1:2,5; 1:4; 1:5; 1:10; 1:15; 1:20; 1:25; 1:40; 1:50; 1:75; 1:100.

Масштаб указывается в штампе (основной надписи) на каждом листе. В случае использования на одном листе нескольких масштабов – непосредственно под чертежом.

На каждом листе, где необходимо, должны быть показаны условные обозначения, спецификация оборудования, приведенного на данном листе, таблицы внесения изменений.

1. Требования к отделке и оснащению квартир

Требование

Описание

Пол

- Комнаты / прихожие / коридоры / кухня / кухня-гостиная – ламинат, класс не ниже 32.
- Санузел / балкон / лоджия – керамическая плитка / керамогранит.
- Между плиткой и ламинатом предусмотреть минимальный Т-образный разделительный профиль.
- Во всех помещениях все полы должны быть выполнены в один уровень без порогов, допускается порог между балконом/лоджией и комнатой.
- Не допускается возникновение лобиков, коробов, дополнительных выступов (кроме конструктивных), порошков (кроме накладных стыковочных профилей в случае необходимости их применения).
- Перепад отметок чистого пола МОП и квартиры допускается до 15 мм.
- Допускается порог входной двери в квартиру до 4 см.
- Напольный плинтус должен быть единой высоты по всему периметру помещений.
- Для предотвращения прогиба ламината под кухонным гарнитуром предусмотреть укладку подложки соответствующей плотности.
- Выполнить работы по устройству полов согласно СП 29.13330.2011 и СП 71.13330.2017.
 - Трещины, выбоины и открытые швы в стяжках не допускаются. Поверхность стяжек должна быть на уровне заданных отметок.
 - Выполнить работы по устройству гидроизоляции пола согласно СП 71.13330.2017.
 - Обеспечить правильность выполнения гидроизоляционных работ узлов (деформационных швов, мест прохода труб и коммуникаций, примыканий горизонтальной и вертикальной поверхностей). Соответствие числа слоев гидроизоляционного покрытия указаниям проекта или иным требованиям.
- Выполнить работы по устройству керамической плитки/керамогранита согласно СП 29.13330.2011.
 - Допустимые отклонения от вертикали на 1 м длины (максимально на этаж 4 мм) 1.5 мм. Допустимые неровности плоскости на 2 м - 2мм.
 - Допустимые отклонения швов от вертикали и горизонтали на 1 м длины – 1.5 мм. Допустимое отклонение ширины шва от предусмотренной проектом +/- 0.5мм. Горизонтальные и вертикальные швы должны быть однотипны, однорядны и равномерны по ширине. Допустимые сколы в швах - не более 0.5 мм.
- Выполнить работы по устройству ламината согласно СП 29.13330.2011
 - При выполнении работ сохранять температуру помещения не ниже +18, с влажностью не более 75 %. Отклонения поверхности основания от горизонтальной плоскости не должны превышать 0,2% от соответствующего размера помещения. Просвет между поверхностью основания и двухметровой рейкой не должен превышать 3 мм. Прогиб материала не должен превышать 5 мм. Необходимо выполнить технологические зазоры между стеной и ламинатом согласно инструкции по укладке. Технологический зазор закрыть плинтусом.

Стены

- Выполнить работы по оштукатуриванию стен согласно СП 71.13330.2017. Штукатурка высококачественная, согласно таблицы 7.4 СП 71.13330.2017.
 - Отклонение от вертикали не более 0,5 мм на 1 м, но не более 5 мм на всю высоту помещения. Отклонение по горизонтали не более 1 мм на 1 м. Неровности поверхности плавного очертания не более 2 шт., глубиной (высотой) до 1 мм.
- Выполнить работы по шпатлеванию стен согласно СП 71.13330.2017. Качество поверхности КЗ в соответствии с таб. 7.5 СП 71.13330.201. Выполнить работы по покраске стен согласно СП 71.13330.2017. Качество поверхности не ниже КЗ.
 - Полосы, пятна, подтеки, брызги не допускаются. Меление поверхности не допускается. Исправления, выделяющиеся на общем фоне, не допускаются.
- Выполнить работы по устройству керамической плитки согласно СП 71.13330.2017.
 - Требования к категории поверхности устанавливаются в зависимости от размера штучных элементов облицовки. Устройство облицовки по клеевой прослойке необходимо выполнить на основаниях с качеством поверхности категорий К2 и К3 по таблице 7.5 СП 71.13330.2017.
 - Допустимые отклонения от вертикали на 1 м длины (максимально от пола до потолка в пределах этажа 4 мм) 1,5 мм. Допустимые неровности плоскости на 2 м - 2мм. Допустимые отклонения швов от вертикали и горизонтали на 1 м длины – 1,5 мм. Допустимое отклонение ширины шва от предусмотренной проектом +/- 0,5 мм. Горизонтальные и вертикальные швы должны быть однотипны, однорядны и равномерны по ширине. Допустимые сколы в швах - не более 0,5 м.
- Выполнить работы по устройству ГКЛ перегородок/фальш-стен согласно СП 163.1325800.2014.
 - Перепады между смежными листами не должны превышать 0,5 мм. Зазор между смежными листами должен быть не более 1 мм. Отклонения по горизонтали и вертикали не должны превышать 1 мм на 1 м.
 - Неровности поверхностей плавного очертания на 4 кв.м. не более двух. Отклонения не более 3 мм на всю высоту помещения. Поверхность смонтированной перегородки из ГКЛ должна быть ровной, гладкой, без загрязнений и масляных пятен.
- Покраска стен жилых помещений, на кухнях и в коридорах матовой водоэмульсионной краской по согласованному с заказчиком RAL или колеровочной таблице производителя краски. Качество поверхности не ниже КЗ по таблице 7.5 СП 71.13330.2017.
 - Для ванных комнат и санузлов материал настенных покрытий – керамическая плитка / керамогранит высотой под потолок.
 - За ванной выполнить гидроизоляцию на всю высоту участков стен от пола выше верхнего края ванной в соответствии с СП 29.13330.2011 и СП 71.13330.2017.
- Все коммуникации должны быть расположены скрытым способом, допускается устройство фальш-стен из ГКЛВ.
- Минимизировать возникновение дополнительных инженерных люков.

Потолки

- Предусмотреть устройство одноуровневого натяжного потолка из ПВХ пленки с нишей для штор. Применить технологию крепления штапиковую или клипсовую. Желательно использовать профиль с теновым примыканием.

	• Предусмотреть один цвет потолков для всех типов квартир – белый RAL 9003 матовый. • При устройстве потолка избегать локальных понижений («лобиков»). • Выполнить работы по устройству натяжных потолков согласно СП 71.13330.2017.
Двери входные	• Предусмотреть установку дверного ограничителя и глазка. • Предусмотреть облицовку дверей накладками (МДФ в пленке) со стороны жилых помещений квартиры с высотой полотна не менее 2 200 мм без обрамления дверным наличником с высококачественной дверной фурнитурой, порог минимальный (до 4 см). • Цвет и покрытие со стороны МОП определяются в соответствии со стилистическим и цветовым решением и дизайном МОП. Цвет со стороны квартир белый. Со стороны коридора двери крашенный металл RAL 9003 матовый либо в отделке HPL под дерево. Двери выполняются с увеличенной верхней частью наличника до потолка, верхняя часть наличника по ширине полотна двери так же в отделке крашенный матовый металл RAL 9003 либо HPL под дерево. Коробка двери и полотна выполняется в проектом цвете металла, либо RAL 9003 матовый.
Двери межкомнатные	• Предусмотреть установку дверных напольных ограничителей. • Предусмотреть высоту полотна всех дверей - 2 000 мм, одностворчатые двери - шириной не менее 700-800 мм по полотну. • Цвет белый. Все двери предусматриваются с телескопическими наличниками, при необходимости используются доборы. При наличии порталов обрамление порталов с наличниками аналогичными дверям. • Установка защелок (заверток) на все двери в санузлы и спальни.
Подоконники, плинтуса	• Подоконники белого цвета из ПВХ. Установка подоконников по ширине проема окна (без ушек). • Плинтуса белого цвета, материал МДФ (толщина, покрытие и цвет плинтуса идентичны наличникам межкомнатных дверей). • Высота плинтуса не менее 80 мм. • Плинтус за кухней / встроенными шкафами не устанавливать. При использовании добора на мебели (встроенных в нишу шкафах, кухонной мебели) плинтус подходит к добору. • При монтаже преимущественно использовать цельные погонажные изделия. • Стыковку всех элементов выполнять с запилом под углом 45 градусов. • По возможности избегать устройство стыков плинтуса на открытых участках. • На видимых торцевых участках использовать заводские заглушки или завершающий элемент, изготавливаемый из плинтуса согласно схеме:
Остекление	• В каждой комнате / на лоджии / на балконе как минимум одна створка окна должна иметь поворотно-откидной механизм открывания. Исключение составляет панорамное остекление, не предусматривающее открывание. • Схема окон в дизайн-проектах должна быть показана фактическая, в случае если в одном Типе квартир предполагаются разные окна – показать отдельным листом.
Санфаянс	• Количество и артикулы сантехнического оборудования применить в соответствии с дизайн-проектом.

Смесители, аксессуары для санузлов	• Предусмотреть необходимое количество смесителей для раковин, ванн и душевых, в том числе с душевой лейкой. • Предусмотреть держатель для туалетной бумаги, настенные крючки, штангу для шторки в ванной. Места размещения уточнить дизайн-проектом. • Декоративные чашки / отражатели, устанавливаемые на смесители в ваннах и душевых должны вплотную примыкать к смесителям для исключения видимости резьбового соединения эксцентрика. • В случаях подключения сантехнических устройств и оборудования (унитаз, раковина, стиральная машина) напрямую в стену или в пол, необходимо выполнять с использованием декоративных чашек / отражателей, внешний вид согласовать на этапе разработки дизайн-проекта. • Места примыкания раковин/ванн к стене заполнять герметиком. • Не допускается применение уголков, накладных плитусов и иных решений. • В случае если расстояние между ванной и стеной менее 40 см - пространство зашивается плиткой с обеспечением соответствующего уклона горизонтальной поверхности в сторону ванной.
Система водоснабжения	• Разводку системы водоснабжения по квартире выполнять без применения распределительных гребенок / коллекторов.
Система отопления	• Радиаторы, предусмотренные проектом, монтировать с боковым подключением и терморегуляторами. Сопряжение труб со стеной необходимо выполнять с использованием декоративных чашек / отражателей, модель согласовать на этапе разработки дизайн-проекта. • Не допускается использовать декоративные чашки / розетки / кольца для нижнего подключения радиаторов. Отделку вывода труб из пола выполнять с требуемым зазором (для движения ламината), повторяющим профиль труб. Образовавшуюся щель заполнить герметиком в цвет покрытия пола.
Кондиционирование	• Кондиционеры должны быть установлены в каждой квартире по 1-му внутреннему блоку на квартиру, размещается в главной спальне. • Наружные блоки устанавливаются на фасаде здания в корзинах. • Размещение внутреннего блока кондиционеров предпочтительно над дверьми. • При расположении блока кондиционера на стене у окна предусмотреть место рядом с мебелью для длительного пребывания людей (стол, диван, кровать), не напротив. • Предусмотреть систему отвода воды (конденсата) в канализацию от внутренних блоков, по возможности, без использования дренажной помпы. При невозможности устройства самотечного уклона дренажной системы необходимо использовать встроенные проточные помпы отвода конденсата. Предусмотреть использование гидрозатвора. • Предусмотреть монтаж дренажа и фреоновых проводов в запотолочном пространстве или в штробах стен. • Предусмотреть выводы электрики под оборудование системы кондиционирования. • Варианты исполнения системы управления кондиционированием: – Пульт настенного монтажа; – Дистанционный (переносной) пульт управления; • Для естественной вентиляции предусмотреть вентрешетки: на кухне – на стене, в санузлах - на стене (точное место установки определяется

дизайн-проектом). Применяется пластиковая решетка цвет белый ЭРА 2020 РРП или аналоги.

Розетки и выключатели

▪ В прихожей:

- a) Свободное пользование 1 шт. - 220В у входа (расстояние от пола 200 мм);
- b) Для подключения WI-FI роутера: 1 шт.- 220В и вывод сетевого интернет кабеля (интернет-провайдера/ов) с коннектором RJ-45, либо обеспечить наличие закладной для оптического кабеля. Закладная должна обеспечить протяжку оптоволоконного кабеля из МОП в квартиру.

▪ В кухне (отдельное помещение):

- a) Свободное пользование 3 - 4 шт. - 220В над рабочей зоной (расстояние от пола по проекту кухни);
- b) Для подключения бытовой техники розетки 220В в количестве, соответствующем количеству бытовой техники в местах установки техники (расстояние от пола – от 50мм до 100мм);
- c) Свободное пользование 1 шт. - 220В у входа, по оси выключателя, (расстояние от пола 200 мм);
- d) Свободное пользование 2 шт. - 220В у обеденного стола, (расстояние от пола 200 мм).

▪ В кухне-гостиной:

- a) Свободное пользование 1 шт. - 220В у входа, по оси выключателя (расстояние от пола 200 мм);
- b) Для подключения телевизора выполнить устройство блока розеток состоящего из: 3 шт. - 220В за ТВ панелью (расстояние от пола – 1 000 мм);
- c) Свободное пользование 1 шт. - 220В рядом с диваном (расстояние от пола 200 мм);
- d) Свободное пользование 3-4 шт. - 220В в один-два блока над рабочей зоной кухни (расстояние от пола 1000мм);
- e) Свободное пользование 2 шт. - 220В у обеденного стола, (расстояние от пола 200 мм);
- f) Для подключения бытовой техники розетки 220В в количестве, соответствующем количеству бытовой техники в местах, подходящих для установки техники (расстояние от пола – от 50мм до 100мм).

▪ В гостиной (отдельное помещение):

- a) Свободное пользование 1 шт. - 220В у входа, по оси выключателя (расстояние от пола 200 мм);
- b) Для подключения телевизора выполнить устройство блока розеток состоящего из: 3 шт. - 220В за ТВ панелью (расстояние от пола – 1 000 мм);
- c) Свободное пользование 1 шт. - 220В рядом с диваном (расстояние от пола 200 мм).

▪ В спальне:

- a) Свободное пользование 2 шт. - 220В у входа (расстояние от пола 200 мм);
- b) блок розеток и выключателей, состоящий из 1 розетки – 220В и двух выключателей у каждой прикроватной тумбочки (расстояние от пола 600 мм);
- c) Для свободного пользования блок розеток, состоящий из 3 шт. – 220В на расстоянии 1 200 мм от пола, с возможностью подключения ТВ. При этом блок разместить напротив кровати при наличии свободного места (если напротив кровати установлен шкаф

и место для горизонтального размещения блока розеток отсутствует - блок не устанавливается).

▪ **В детской:**

- а) Свободное пользование 1 шт. - 220В у входа (расстояние от пола 200 мм);
- б) Свободное пользование 2 шт. - 220В в месте установки рабочего стола (расстояние от пола 200 мм).

▪ **В кабинете (без мебели):**

- а) Свободное пользование 1 шт. - 220В у входа (расстояние от пола 200 мм);
- б) Свободное пользование 2 шт. - 220В в месте установки рабочего стола (расстояние от пола 200 мм).

▪ **В санузле:**

- а) Розетка 1 шт. - 220В для стиральной машины (привязки в соответствии с проектом);
- б) 1 шт. - 220В у раковины (привязки в соответствии с проектом);
- с) Управление подсветкой зеркала осуществляется посредством выключателя, расположенного на зеркале;
- д) Управление питанием вытяжного вентилятора (при наличии) совместить с выключателем освещения в санузле.

▪ **Лоджия/Балкон:**

- а) Установить выключатель для управления освещением при входе на балкон со стороны помещения.

Общие требования:

- Все розетки и выключатели располагать горизонтально.
- Выключатели располагать с привязкой 1 000 мм от чистого пола, кроме выключателей над прикроватными тумбами – на 600 мм.
- Розетки 220В, расположенные под выключателями, запроектировать по одной оси.
- В спальне при наличии двух подвесных светильников / бра предусмотреть:
 - а) При входе один выключатель:
 - верхний свет.
 - б) Над прикроватными тумбочками двухклавишный выключатель:
 - 1 (одна) клавиша выключает верхний свет, вторая - подвесной светильник / бра над своим спальным местом.
- Выполнить скрытую разводку электропроводки.

Раздел освещения утверждается на этапе разработки дизайн-проекта.

Освещение

- Выполнить систему освещения и подбор осветительных элементов в соответствии СП 52.13330.2016 Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95* (с Изменением N 1).
- Все осветительные приборы должны быть светодиодными, иметь теплый свет, 3000К-4000К.
- Предусмотреть светильники для санузлов со степенью защиты не менее IP 44.
- В кухне предусмотреть подсветку рабочей поверхности кухонного гарнитура.
- Предусмотреть освещение на балконе / лоджии.
- Минимальное количество светильников по каждому помещению определить расчетом освещенности.
- Рекомендованные производители для источников света – Philips, Osram.

Система оповещения	- Выполняется в соответствии с проектной / рабочей документацией. - Если проектом предусмотрена установка громкоговорителей системы оповещения в квартирах/апартаментах - необходимо применять потолочные (врезные / встраиваемые) громкоговорители. Модель, форма и место установки определяется на стадии разработки РД. - По возможности предусмотреть передачу сигнала ГО и ЧС на громкоговоритель системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ).
Система заземления	Предусмотреть установку коробки уравнивания потенциалов в нише ВК и обеспечить к ней доступ.
Электрический щит	Предпочтительно электрический щит разместить в гардеробном шкафу в прихожей. При невозможности – выполнить устройство электрического щита утопленным в стену. Размещение электрического шкафа утверждается на этапе разработки дизайн-проекта.
Wi-Fi роутер	- Предусмотреть место для размещения и подключения Wi-Fi роутера над электрическим шкафом либо над платяным шкафом в прихожей. - Wi-Fi роутер поставляется Интернет-провайдером при заключении договора.
Система домофонной связи	В каждой квартире около входной двери на отметке 1500 мм от пола установить аудиодомофон, с кнопкой вызова консьержа. Точное место установки и модель определяется на этапе согласования дизайн-проекта и спецификации по отделке и меблировке квартир.
Дымовые пожарные извещатели	Пожарные извещатели предусмотреть в соответствии с РД Застройщика по системам автоматической пожарной сигнализации (АПС и СОУЭ).

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

Помещение кухни	- Предусмотреть места подключения варочной панели, встроенного духового шкафа, встроенной посудомоечной машины, отдельностоящего холодильника, вытяжки, подсветки рабочей поверхности кухни и стиральной машины при необходимости ее размещения в кухне. - Предусмотреть кухонную вытяжку с угольным фильтром, работающую на рециркуляцию воздуха с диффузором. - Выполнить скрытый / невидимый монтаж подключения бытовой техники.
Помещение санузла	- Предусмотреть наличие вытяжной вентиляции с установкой вытяжного вентилятора с обратным клапаном на последнем этаже жилого здания. Управление вентилятором выполнить от выключателя освещения. Кратность воздухообмена в соответствии с СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменениями N 1, 2, 3). - Предусмотреть установку вентиляционной решетки на воздуховоде вытяжной вентиляции. - При установке ванны или душевого поддона щели / зазоры между краями оборудования и стеной/полом не допускаются. - Предусмотреть выводы и скрытый способ подключения стиральной машины к системе водоснабжения и канализации. Подключение к системе водоснабжения предусмотреть через шаровый кран с декоративным отражателем для подключения стационарных приборов. - Предусмотреть ревизионный люк доступа: к коллекторным шкафам, ваннам, душевым поддонам (при необходимости), в исполнении «под отделку». При

устройстве керамической мозаики в отделке стен, выступ «чипов» керамической мозаики допускается не более 2-3 мм с каждой стороны ревизионного люка.

- Габариты ревизионного люка с учетом утвержденной раскладки плитки должны обеспечивать укладку полноразмерных облицовочных элементов на всю площадь люка. Не допускаются выступы облицовочных элементов за края люка.
- С обратной стороны ревизионного люка обеспечить наличие схемы потребителей. Внутренняя часть люка должна иметь отделку.
- Предусмотреть установку электрического полотенцесушителя со скрытым подключением к сети электропитания.
- В гостевых санузлах не предусматривать полотенцесушитель.
- Предусмотреть зеркало с подсветкой.
- Экран ванны выполнить в заводском исполнении.

Требования к помещениям, предъявляемым к приемке

- Проведена послестроительная и генеральная уборка. Все поверхности, включая плинтусы и технические ниши в санузлах очищены, отмыты, обеспылены.
- Произведена помытька светопрозрачных конструкций (окна, балконные двери) с двух сторон, включая рамы, отливы, откосы (с наружной стороны).
- В наличии вся Дополнительная комплектация, предусмотренная ДДУ.
- В наличии вся документация, предусмотренная ДДУ (исполнительные схемы, акты скрытых и выполненных работ, паспорта, сертификаты, гарантийные талоны и т.д.).
- Удалены защитная пленка, наклейки с мебели и бытовой техники.
- Удалены транспортировочные болты и заглушки в стиральных и посудомоечных машинах.
- Работоспособность бытовой техники и системы кондиционирования проверена, оборудование исправно.
- Отсутствуют царапины, сколы на полотнах и наличниках входных, межкомнатных и балконных дверей, оконных профилей.
- Отсутствуют дефекты (загрязнения, царапины, непрокрасы, трещины, следы локального ремонта) стен, в том числе на лоджиях/балконах.
- Отсутствуют загрязнения, царапины, сколы на потолках, полах, плинтусах, подоконниках, мебели, оборудовании и бытовой технике, сантехнике.
- Отсутствуют наплывы краски на светильниках, выключателях, дверях, наличниках, оконных рамах, подоконниках, ручках, плинтусах, мебели и оборудовании, а также в местах примыкания потолка к стенам.
- Светильники выровнены по оси привязок и по плоскости потолков.
- Выполнена герметизация всех примыканий частей душевых кабин (ограждений к поддону, ограждений и поддона к стенам), ванн, унитазов и раковин. Остатки и наплывы герметика удалены.
- Имеются в наличии пульты для системы кондиционирования и телевизоров в соответствующем ДДУ количестве.
- Оконные блоки (створки) выровнены, отрегулирована оконная фурнитура, разбитые стеклопакеты отсутствуют.
- Отрегулированы межкомнатные двери (зазоры/притворы) и фурнитура (ручки, завертки).
- Затирка плитки выполнена качественно - отсутствуют щели, трещины, пропуски, наплывы. Остатки затирки удалены. Плитка/окраска ревизионных люков выполнена качественно, отсутствуют сколы, трещины, отслоение, неровный рез плитки.
- Портьеры и тюли должны быть отглажены/отпарены. Не допускается наличие складок, замятин и загрязнений.
- В предъявляемых объектах не допускаются: Непрокрасы, локальные ремонты (подкрашивание локальных участков) стен и потолков. В случае необходимости ремонта поверхности стены подготавливается и окрашивается полностью.

1. РЕКОМЕНДАЦИИ К МАТЕРИАЛАМ ОТДЕЛКИ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ КОМПЛЕКТАЦИИ КВАРТИР

Отделка

Ламинат	
Керамогранит напольный (санузлы)	
Керамическая плитка (санузлы)	
Керамическая плитка (балкон)	
Уголок для внешних углов плитки	
Краска для стен	
Потолок	
Стыковочный профиль (между ламинатом и плиткой)	
Плинтус	
Двери межкомнатные	
Дверная фурнитура	
Дверной стопор	
Электроустановочные приборы	
Светильник встраиваемый с LED лампой (все помещения, кроме санузлов)	
Светильник встраиваемый с LED лампой (в санузлах)	
Бра (в спальне рядом с кроватью)	
Полотенцесушитель	

Зеркало с подсветкой (в санузле)	
Решетка вентиляционная	

Сантехническое оборудование и аксессуары

Раковина встраиваемая
Тумба подвесная под раковину
Смеситель для раковины
Смеситель для душа + душевой гарнитур
Смеситель для ванны + душевой гарнитур
Унитаз-компакт с сиденьем
Душевой поддон + душевой уголок
Ванна
Держатель для туалетной бумаги
Крючки для полотенец
Карниз для ванны раздвижной
Смеситель для мойки (кухня)
Мойка для кухни

Материалы мебели

Материалы фасадов корпусной мебели	
Материалы каркаса корпусной мебели	
Ручки шкафов	
Ручки на ящиках тумб	
Фурнитура для ящиков тумб, шкафов	
Материалы кухни	
Обивочная ткань для дивана и стула для обеденного и рабочего столов	В зависимости от цветового решения: белое решение - Tesla 14, бежевое решение - Tesla 06 или аналоги с идентичными техническими характеристиками, внешним видом и цветом с показателем на истираемость не менее 60 000 циклов по тесту Мартиндейла.
Обивочная ткань для кровати	Независимо от цветового решения: Tesla – 03 или аналог с идентичными техническими характеристиками, внешним видом и цветом с показателем на истираемость не менее 60 000 циклов по тесту Мартиндейла.
Обивочная ткань для детского дивана-кровати	В зависимости от цветового решения: белое решение - Tesla 13, бежевое решение - Tesla 05 или аналоги с идентичными техническими характеристиками, внешним видом и цветом с показателем на истираемость не менее 60 000 циклов по тесту Мартиндейла.

Текстиль

Портьеры	
Тюль	
Шторная лента	
Карниз потолочный	

Технические характеристики мебели

Шкаф в холле	
---------------------	--

Шкаф в спальне	
Шкаф в детской	
Настенная вешалка	
ТВ тумба	
Тумба прикроватная	
Диван раскладной для гостиной	
Детский диван-кровать	
Кровать	
Матрас	
Стул для обеденного и рабочего столов	
Стол рабочий с выкатной тумбой	
Стол обеденный круглый	
Стол консольный с выкатной тумбой (в студиях)	
Кухонная мебель	

Бытовая техника

Отдельностоящий холодильник	
Варочная панель 4х-конфорочная	
Варочная панель 2х-конфорочная	

Духовой шкаф	
Вытяжка	
Посудомоечная машина 45 см	
Посудомоечная машина 60 см	
Стиральная машина	
Телевизор 43"	

Инженерное оборудование

Кондиционирование	
Извещатель тепловой максимально-дифференциальный адресно-аналоговый	В соответствии с проектом
Извещатель пожарный дымовой автономный	В соответствии с проектом
Громкоговоритель потолочный	В соответствии с проектом

2. ФОРМА СПЕЦИФИКАЦИЙ И ПЕРЕЧНЯ РАБОТ ПО ОТДЕЛКЕ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ КОМПЛЕКТАЦИИ КВАРТИР

№ п/п	Код Объекта	Тип Объекта	Типовая планировка (ТП)	Этаж	Площадь Объекта по Договору (м2)	Цветовое решение	Стоимость отделки, (руб.)	Стоимость мебели, (руб.)	Итого стоимость отделки и мебели, (руб.)	Стоимость отделки и мебели на м2, (руб.)	Перечень работ по отделке и мебелировке
1											
2											

Перечень работ по отделке и мебелировке Объектов по Типовой планировке

Типовая планировка (ТП) _____, этаж _____. Цветовые решения _____

№ п/п	Наименование работ с указанием применяемых финишных материалов, оборудования	Марка, производитель	Артикул (по производителю)	Ед. изм.	К-во
-------	--	----------------------	----------------------------	----------	------

	(основные характеристики)				
1	2	3	4	5	6
1	Отделочные работы				
1.1	Черновая отделка			м2	
1.2	Чистовая отделка				
	Санузел				
	Пол			м2	
	Стены			м2	
	Потолок			м2	
	Сантехоборудование			шт.	
	Светильники			шт.	
2.2	Помещение (кухня, комната для проживания и т.д.)				
	Пол			м2	
	Стены			м2	
	Потолок			м2	
	Двери			шт.	
	Подоконники			п.м.	
	Светильники			шт.	
2.3	Инженерные системы				
2.3.1	Водопровод			комплекс	
2.3.2	Канализация			комплекс	
2.3.4	Внутреннее электрооборудование и электроосвещение			комплекс	
2.3.5	Система домофонии			комплекс	
2.3.6	Отопление			комплекс	
2.3.7	Система вытяжной вентиляции			комплекс	
2.3.8	Кондиционирование			комплекс	
3	Меблировка				
3.1	Мебель				
3.1.1	Помещение № ____			шт	
3.2	Бытовая техника				
3.2.1	Помещение № 1_____			шт	
3.3	Аксессуары, текстильные изделия				

Подписи Сторон:

Застройщик	Участник
ООО «Специализированный застройщик Звезда Девелопмент»	
Бутков Евгений Викторович М.п.	М.п.

Проект МОП

1. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ПЕРВОГО И ТИПОВЫХ ЭТАЖЕЙ

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Проект МОП – документация, состоящая из следующей текстовой и графической части:

- Пояснительная записка
- 3-d визуализация всех основных зон: входные группы (несколько видовых точек), лифтовые холлы жилых этажей и паркинга, межквартирные коридоры (несколько видовых точек).
- План 1-го и подземного этажей с расстановкой мебели (планировочное решение с расстановкой и перечнем мебели, сантехоборудования с выноской всех размеров на планах в масштабе).
- План 1-го, подземного и типовых этажей с расстановкой оконечного оборудования слаботочных систем (видеокамеры, СКУД).
- План 1-го и типовых этажей с указанием и привязкой местоположения сантехприборов, приборов отопления, наружных и внутренних блоков системы кондиционирования (при наличии).
- План 1-го, подземного и типовых этажей с заполнением дверных проемов, подоконников, вентиляционных решёток, ревизионных люков с маркировкой и спецификацией.
- План полов с указанием типов покрытия, состава пола, направлением раскладки, расстановкой отопительных приборов.
- План настенных покрытий и раскладки плинтусов.
- План потолков с указанием используемых материалов, высотных отметок с отображением узлов карнизных ниш, светильников, пожарных датчиков, громкоговорителей, диффузоров.
- План потолков с привязкой светильников (план типовых этажей в масштабе с нанесением местоположения светильников, выключателей, номеров групп светильников, местоположением пожарных датчиков, громкоговорителей, диффузоров, и их привязка, способы соединения и включения светильников).
- План с привязкой мест расположения силовых и слаботочных, ТВ и компьютерных розеток.
- Развертки по стенам 1-го, подземного и типовых этажей с указанием и привязками всех элементов навигации, ревизионных люков, вентиляционных решеток, и раскладкой плитки в санузлах и ПУИ и пр.
- Ведомости отделочных материалов и оборудования с указанием чистовой отделки стен, полов, потолков, устройством плинтусов.
- Ведомости оборудования слаботочных систем.

3. ТРЕБОВАНИЯ К ОРГАНИЗАЦИИ ПРОСТРАНСТВА И ОТДЕЛКЕ МОП

4. ТРЕБОВАНИЯ К СИСТЕМАМ ВНЕШНЕЙ И ВНУТРЕННЕЙ НАВИГАЦИИ

5. ТРЕБОВАНИЯ К СИСТЕМАМ БЕЗОПАСНОСТИ И АВТОМАТИЗИРОВАННОГО УЧЕТА РЕСУРСОВ

Требование	Описание
Общие требования	• Системы должны обеспечивать круглосуточную работу всех входящих в нее подсистем в климатических условиях объекта. • Коммуникационное оборудование систем и подсистем на жилых этажах устанавливать за подвесным потолком или в инженерных нишах. Доступ для обслуживания оборудования обеспечивается съемными панелями подвесного потолка или встроенными инженерными люками. • Информационные кабели к оконечному оборудованию на жилых этажах, кабели питания оконечного оборудования на жилых этажах разводить в запотолочном пространстве. • Обеспечить ввод кабеля Интернет-провайдера/-ов в квартиру на этапе отделочных работ. Место размещения согласовать на этапе разработки дизайн-проекта.

Требования к системе контроля и управления доступом (СКУД)

- В составе системы СКУД объекта предусмотреть электронную пропускную систему контроля и управления доступом («электронная проходная» / «бюро пропусков»), обеспечивающую доступ в функционально независимые зоны по предъявлению бесконтактных проксимити-карт / брелоков / электронных ключей. Производитель оборудования – Hikvision, Bas IP, Proxway, либо Iron Logic – на основании предоставления расчета о стабильности работы в условиях высокой загруженности системы (в случае невозможности применения данного оборудования, применить оборудование производителя Bolid).
- Установка оконечных устройств системы на типовом этаже:
 - a. Вход / выход с этажа в лифтовой холл: для разблокировки запорного устройства со стороны межквартирного коридора устанавливается кнопка «выход», со стороны лифтового холла многоабонентская вызывная панель аудиодомофона со встроенным считывателем карт, кодонаборной клавиатурой, с кнопками вызова охраны / рецепции.
 - b. Выходы на эвакуационные лестницы с типового этажа оборудуются системой СКУД только в случае, если данными эвакуационными путями пользуются иные собственники здания / зданий.
- Установка оконечных устройств системы на первом этаже:
 - a) Входная дверь в подъезд должна быть оборудована многоабонентской вызывной панелью аудио/видеодомофона (вывод изображения на стойку рецепции), кодонаборной клавиатурой, с кнопками вызова охраны / рецепции и считывателем карт со стороны улицы и сенсорной бесконтактной кнопкой «Выход» со стороны холла внутри здания.
 - b) Дистанционное разблокирование замка СКУД входной двери в подъезд с кнопки, установленной на стойке рецепции.
 - c) Двери в офисные помещения (при наличии), комнаты персонала, помещения уборочного инвентаря, колясочные: для разблокировки запорного устройства на входе в помещение – считыватель карт, на выходе из помещения – кнопка «Выход».
 - d) Эвакуационные лестницы жилых этажей для выхода на улицу: разблокировка запорного устройства со стороны улицы – считыватель карт, со стороны лестницы – кнопка «Выход».
- Система контроля и управления доступом должна обеспечивать:

	a) Изготовление и выдачу постоянных, разовых и срочных (до 3 месяцев) пропусков. b) Изготовление / программирование (нанесение символики и фотоизображения владельца) постоянных, разовых и срочных пропусков осуществлять на автоматизированном рабочем месте оператора, расположенного на стойке рецепции. c) Ведение автоматизированного учета и выдачу постоянных, временных и разовых пропусков, а также хранение информации о их владельцах (включая фотоизображение) в базах данных. d) Отображение фотографии владельца пропуска на АРМ администратора для предотвращения прохода по чужому пропуску («Электронная проходная»). e) Деблокировку запирающих устройств дверей на путях эвакуации при аварийных ситуациях. f) Открытие или блокировку любых дверей, оборудованных СКУД, со стойки рецепции, расположенной на первом этаже. g) Автономную работу считывателя в каждой точке доступа при отказе связи с сервером СКУД в течение заданного времени, с сохранением протокола событий в автономной памяти. h) Возможность резервного копирования (дублирования) общей базы данных пользователей и архива событий на отдельный независимый ресурс. i) Возможность архивирования базы и просмотра архива в автономном режиме. j) Защиту технических и программных средств от несанкционированного доступа к элементам управления, установки режимов и к информации в виде системы паролей и идентификации пользователей. k) Сохранение настроек и базы данных идентификационных признаков при отключении электропитания. l) Фиксацию (логирование) событий прохода через двери в лифтовом холле, этажные двери, и двери, ведущие на лестничные клетки и ведение протокола событий, возникающих во время работы системы. m) Место установки АРМ оператора и программатора системы СКУД – стойка рецепции, АРМ оборудуется камерой высокой четкости для фотографирования владельца пропуска и устройством печати / нанесения информации на карты доступа. • Перечень, характеристики и внешний вид оборудования согласовать на этапе разработки проекта.
Требования к врезным электромагнитным сдвиговым замкам, (устанавливаемым на наружные и внутренние двери в местах общего пользования, оборудуемые системой СКУД)	Основные требования: • Универсальность установки вертикальная / горизонтальная. • Возможность питания от источников постоянного тока с разным напряжением 12/24 В. • Сила удержания, усилие на сдвиг от 400 до 1 200 кг. • Материал сталь / алюминий. • Возможность установки во все типы дверей. • Встроенный датчик положения двери применяется только на противопожарных дверях. • Диапазон рабочих температур от -30 до +50°С.
Требования к системе охранного видеонаблюдения	• Система охранного видеонаблюдения с использованием высокочувствительных цветных телекамер должна обеспечивать

	мониторинг охраняемой зоны (выявление движущихся объектов, цифровое приближение (увеличение) изображения) и автоматически обрабатывать видеоданные, получаемые от видеокамер (запись на диск, фильтрация помех и т.д.). • Круглосуточный визуальный контроль статичными камерами должен обеспечивать телевизионное наблюдение в местах общего пользования: а) Зона вестибюля с просмотром входа в помещения колясочных (при наличии); б) Стойка рецепции; в) Лифтовые кабины; г) Лифтовые этажные холлы; д) Межквартирные коридоры; е) Входы в подъезды; ж) Прилегающая территория. • В подземном паркинге должны быть предусмотрены камеры в количестве, необходимом для просмотра всех машино-мест ДОМ.РФ. В подвальных этажах и в паркингах должен просматриваться лифтовой холл, тамбур-шлюз, вход / выход на лестничную клетку. • Точные места установки камер должны быть согласованы с ДОМ.РФ. • В системе видеонаблюдения использовать IP-видеокамеры разрешением не ниже 2 МП с углом захвата – 2,8 мм. • АРМ и головное оборудование системы видеонаблюдения установить в помещении СС (сети связи), охраны службы эксплуатации (центральный пост охраны). Дублирующие АРМ (копии программ с возможностью одновременной работы – прямой доступ к системе / видеоархиву) системы СКУД и видеонаблюдения установить на стойках рецепции или в офисе УК «ДОМ.РФ». Места установки мониторов (организации удаленного доступа на АРМ) согласовать с ДОМ.РФ. • Предусмотреть цифровую запись и перезапись видеоинформации с телекамер на жесткий диск регистратора. Обеспечить срок архивного хранения записи в течение 30 дней. • Перечень и характеристики оборудования должны быть согласованы с ДОМ.РФ. В ходе рабочего проектирования возможна замена фирмы-производителя оборудования системы видеонаблюдения на оборудование с аналогичными характеристиками по согласованию с ДОМ.РФ и проектировщиком.
Система электропитания	• Система электропитания систем охраны должна быть выполнена по 1 категории электроснабжения напряжением 220В переменного тока. Предусмотреть работу систем охраны от резервируемых источников питания (источников бесперебойного питания) в случае пропадания напряжения 220В. • В случае пропадания напряжения 220В система электропитания систем охраны должна обеспечивать: а) Работу системы контроля и управления доступом в течение 60 минут; б) Работу системы охранного видеонаблюдения – не менее 30 минут. • Питание систем охраны осуществлять от выделенных групп на электроцитах ВРУ.
Система домофонной связи (квартиры)	• В каждой квартире установить аудиодомофон. • Внешний вид и марка определяется на этапе согласования спецификации отделки и меблировки квартир.

**Автоматизированные
системы поквартирного
учета коммунальных
ресурсов (АСКУЭ, АСКУВ)**

- Приборы (счетчики) поквартирного учета коммунальных ресурсов устанавливаются в квартирах: учета воды – в санузлах, учета тепла – в кухнях.
- Оборудование и программное обеспечение системы должно обеспечивать передачу данных о потреблении коммунальных ресурсов по заранее настроенному графику в автоматическом режиме и «по запросу» в режиме «онлайн». Система должна позволять проводить опросы всех счетчиков системы или выборочно по определенной квартире в автоматическом и ручном режимах.
- Система должна иметь открытый интерфейс (API) для опроса и получения данных со счетчиков внешними системами/программами удаленно.
- Предусмотреть автоматический учет и передачу показаний индивидуального потребления коммунальных ресурсов по квартирам.
- Предусмотреть автоматический учет и передачу показаний с общедомовых счетчиков, установленных для учета коммунальных ресурсов на здание / корпус / секцию.
- Электропотребление (электросчетчики с соответствующим интерфейсом и функцией хранения, архивации и одновременной передачи показаний в систему учета коммунальных ресурсов эксплуатирующей / управляющей организации и ресурсоснабжающей компании).
- Водопотребление (счетчики холодного и горячего водоснабжения, с передачей данных по цифровому каналу RS-485, с функцией хранения, архивации и передачи показаний в систему учета коммунальных ресурсов эксплуатирующей организации или на внешний сервер).
- Теплопотребление (теплосчетчики с передачей данных по цифровому каналу RS-485, с функцией хранения, архивации и передачи показаний в систему учета коммунальных ресурсов эксплуатирующей организации или на внешний сервер).
- Типы применяемых компонентов систем учета (счетчики электрической энергии, счетчики ХВС, ГВС, теплопотребления), программное обеспечение АСКУЭ должны быть утверждены федеральным органом исполнительной власти по техническому регулированию и метрологии, внесены в государственный реестр средств измерений.
- Сетевое оборудование должно обеспечивать бесперебойную связь через сеть общего пользования Интернет.
- Система должна обеспечивать снятие показаний, со всех контролируемых ИПУ на единый момент времени.
- Система должна обеспечивать контроль полноты и объема собранной информации со всех контролируемых ИПУ.
- Система должна обеспечивать диагностику функционирования технических и программных средств.
- Система должна обеспечивать конфигурирование и настройку параметров выполнения измерений и иных действий.
- Система должна обеспечивать ведение системы единого времени, выработку текущего времени с погрешностью не более ± 5 секунд в сутки.
- Требования к контроллерам системы: беспроводной выход в интернет по одному из стандартов NB-IoT / Wi-Fi / LoRaWan, встроенный интерфейс RS-485 / CAN для работы со счетчиками.
- Система должна включать в себя следующие компоненты:
 - а) Контроллеры - измерительное оборудование с цифровым выходом подключаемое по RS-485 выходам ИПУ.
 - б) Серверное оборудование, размещенное в ЦОД исполнителя на территории России.

	с) Программное обеспечение, размещенное на серверном оборудовании исполнителя, для приема и обработки данных от измерительного оборудования, расположенного в помещении слаботочных систем. д) Интерфейс, предоставляемый Заказчику в браузере для получения доступа к текущим показаниям, журналу событий. • Данные о потребленных ресурсах (предыдущие и текущие показания ИПУ) должны передаваться и храниться на сервере эксплуатирующей организации или внешнем сервере. • Основной функционал программного обеспечения должен обеспечивать: а) Сбор и хранение данных о потребляемых Абонентом энергоресурсах с определённой пользователем периодичностью по каналам передачи данных Ethernet. б) Обеспечивать возможность корректировки показаний ИПУ в процессе эксплуатации. в) Отображение информации о состоянии контролируемых устройств в табличном и графическом виде, экспорт в Excel и PDF. г) Гибкую систему разграничения прав доступа. Система разграничения прав доступа должна обеспечивать возможность организации доступа к конкретному ИПУ. д) Возможность предоставления доступа в личный кабинет абонента. Требования к аппаратной части системы: • Аппаратная часть системы должна позволять самостоятельно восстанавливать рабочее состояние Системы при сбое электропитания. • Аппаратная часть системы должна позволять собирать данные с ИПУ после восстановления связи с ИПУ при нарушении работы сети. • Аппаратная часть системы должна иметь защиты от помех и других воздействий, оказываемых сторонней аппаратурой, размещенной на объекте использования системой.
Инженерные люки / двери в межквартирных коридорах и МОП	• Инженерные коммуникации и узлы (трубопроводы, гребенки, электрические и слаботочные шкафы) должны быть смонтированы в технологических нишах и закрыты инженерными ревизионными дверьми / люками, размеры и внешний вид уточняется при разработке дизайн-проекта МОП. • Ревизионные двери / люки в поэтажные коммуникационные / инженерные ниши оборудуются механическим запорным устройством (замками) с мастер-ключом.
Требования к документации	• На указанные системы разработать и передать рабочую, исполнительную и эксплуатационную документацию (регламенты, тех.карты, ППР).

6. РЕКОМЕНДАЦИИ К МАТЕРИАЛАМ ОТДЕЛКИ И МЕБЕЛИ МОП

Отделка. Входная зона, зона рецепции, лифтовой холл 1-го этажа, помещения 1-го этажа

Пол	
Плинтус	
Стены	

Потолок	
Освещение	

Отделка. Типовые этажи (лифтовые холлы, межквартирные коридоры)

Пол
Плинтус
Стены
Потолок
Освещение

Отделка. Санузел на 1-м этаже

Пол
Стены
Потолок
Освещение

Мебель и оборудование

Стойка рецепции с рабочей поверхностью	
Тумба рядом со стойкой рецепции	
Кресла офисные (2 шт.)	
Мягкая мебель	
Столики	
ТВ-панель	
Растения искусственные в декоративных кашпо	
Почтовые ящики	

Спецификация устройств и оконечного оборудования

**Считыватели системы
контроля
и управления доступом**

**Кнопка «Выход» системы
контроля и управления
доступом**

Электромагнитные замки

Дверные доводчики

Аудиодомофоны

Вызывные панели

Подписи Сторон:

Застройщик	Участник
ООО «Специализированный застройщик Звезда Девелопмент»	
Бутков Евгений Викторович	
М.п.	М.п.

Техническое задание на Нежилое помещение 1

1. Основные требования:

- наличие отдельного входа для каждого помещения (для помещений более 100 кв.м. – 2 входа);
- наличие окон витринного/панорамного типа;
- наличие отдельных вводов электричества, воды, канализации;
- выделенная мощность по электричеству для помещений до 200 кв.м. – не менее 0,25 кВт/кв.м. (достаточно 1 ввода электричества), для более 200 кв.м. – не менее 0,5 кВт/кв.м. (необходимо 2 ввода);
- наличие отдельной вытяжки или возможности ее установки;
- конфигурация помещений должна быть максимально приближена к квадрату;
- наличие системы противопожарной безопасности;
- предусмотреть возможность установки внешних световых вывесок арендаторов над входной группой либо над окнами помещений в конструкции фасада (выводы электроснабжения, разборная конструкция на фасаде).

Техническое задание на Нежилое помещение 2

Требование	Описание
Состав помещений	• Переговорная комната • Офис для сотрудников сервисной компании • Офис менеджеров • Офис управляющего • С/У и помещение ПУИ • Склад • Кухня с зоной приема пищи Набор помещений, габаритные размеры и площадь утверждаются на основании разработки дизайн-проекта.
План помещения	
Пол	• Материал напольных покрытий - керамическая плитка / керамогранит. Раскладка утверждается на основании дизайн-проекта, артикулы в разделе II; • Во всех помещениях все полы должны быть выполнены в один уровень без порогов; • Не допускается возникновение лобиков, дополнительных выступов (кроме конструктивных), порошков (кроме накладных стыковочных профилей в случае необходимости их применения). • Перепад отметок чистого пола МОП и офиса не допускается; • При входе, со стороны улицы необходимо установить металлическую грязезащитную решетку (размер утвердить при разработке дизайн-проекта); • Выполнить работы по устройству стяжки пола согласно СП 71.13330.2017. Трещины, выбоины и открытые швы в стяжках не допускаются. Поверхность стяжек должна быть на уровне заданных отметок. Поверхность стяжек должна быть горизонтальной или иметь заданный уклон. • Выполнить работы по устройству гидроизоляции пола согласно СП 71.13330.2017. Правильность выполнения гидроизоляционных работ узлов (деформационных швов, мест прохода труб и коммуникаций, примыканий горизонтальной и

	вертикальной поверхностей). Соответствие числа слоев гидроизоляционного покрытия указаниям проекта. • Выполнить работы по устройству керамической плитки согласно СП 29.13330.2011. Допустимые отклонения от вертикали на 1 м длины (максимально на этаж 4 мм) 1.5 мм. Допустимые неровности плоскости на 2 м - 2мм. Допустимые отклонения швов от вертикали и горизонтали на 1 м длины – 1.5 мм. Допустимое отклонение ширины шва от предусмотренной проектом +/- 0.5мм. Горизонтальные и вертикальные швы должны быть однотипны, однорядны и равномерны по ширине. Допустимые сколы в швах - не более 0.5 мм.
Стены	• Санузлы и помещения ПУИ: материал настенных покрытий – керамическая плитка; • При необходимости для прокладки коммуникаций в санузлах предусмотреть фальш-стены из двух слоев ГКЛВ; • Материал перегородок (согласовывается на этапе разработки дизайн-проекта): - Перегородки из ГКЛ/ГКЛВ (высота от пола до потолка с применением звукоизоляции); - Стекланные перегородки (одинарное остекление) в помещениях: офис сервисной компании, переговорная комната, принтерная; • Выполнить работы по оштукатуриванию стен согласно СП 71.13330.2017. Штукатурка высококачественная, согласно таблицы 7.4 СП 71.13330.2017. Отклонение от вертикали не более 0,5 мм на 1 м, но не более 5 мм на всю высоту помещения. Отклонение по горизонтали не более 1 мм на 1 м. Неровности поверхности плавного очертания не более 2 шт., глубиной (высотой) до 1 мм. • Выполнить работы по шпатлеванию стен согласно СП 71.13330.2017. Качество поверхности КЗ в соответствии с таб. 7.5 СП 71.13330.2017. • Выполнить работы по покраске стен согласно СП 71.13330.2017. Качество поверхности не ниже КЗ. Полосы, пятна, подтеки, брызги не допускаются. Меление поверхности не допускается. Исправления, выделяющиеся на общем фоне, не допускаются. • Выполнить работы по устройству керамической плитки согласно СП 71.13330.2017. Требования к категории поверхности устанавливаются в зависимости от размера штучных элементов облицовки. Устройство облицовки по клеевой прослойке необходимо выполнить на основаниях с качеством поверхности категорий К2 и К3 по таблице 7.5 СП 71.13330.2017. Допустимые отклонения от вертикали на 1 м длины (максимально на этаж 4 мм) 1.5 мм. Допустимые неровности плоскости на 2 м - 2мм. Допустимые отклонения швов от вертикали и горизонтали на 1 м длины – 1.5 мм. Допустимое отклонение ширины шва от предусмотренной проектом +/- 0.5мм. Горизонтальные и вертикальные швы должны быть однотипны, однорядны и равномерны по ширине. Допустимые сколы в швах - не более 0.5 мм. • Выполнить работы по устройству ГКЛ перегородок согласно СП 163.1325800.2014. Перепады между смежными листами не должны превышать 0,5 мм. Зазор между смежными листами должен быть не более 1мм. Отклонения по горизонтали и вертикали не должны превышать 1мм на 1м.

	Неровности поверхностей плавного очертания на 4 кв.м. не более двух. Отклонения не более 3 мм на всю высоту помещения. Поверхность смонтированной перегородки из ГКЛ должна быть ровной, гладкой, без загрязнений и масляных пятен. Выполнить работы по устройству стеклянных перегородок согласно СП 163.1325800.2014. и СНиП 3.03.01-87. Звукоизоляция не менее 36 дБ. Не допускаются отклонения по вертикали. Не допускаются сколы, царапины, выбоины.
Потолок	- Потолки открытые, все инженерные коммуникации и потолок окрашиваются матовой водоэмульсионной краской по RAL 7037; - Потолки в ПУИ, С/У – ГКЛВ. Окрашиваются матовой водоэмульсионной краской по RAL 9003; - Выполнить работы по подготовке и покраске потолка согласно СП 71.13330.2017. Качество поверхности не ниже КЗ. Полосы, пятна, подтеки, брызги не допускаются. Меление поверхности не допускается. Исправления, выделяющиеся на общем фоне, не допускаются. - Выполнить работы по устройству ГКЛ потолка согласно СП 163.1325800.2014. - Перепады между смежными листами не должны превышать 0,5мм. Зазор между смежными листами должен быть не более 1мм. Отклонения по горизонтали и вертикали не должны превышать 1мм на 1м. Неровности поверхностей плавного очертания на 4 кв.м. не более двух. Отклонения не более 3 мм на всю высоту помещения. Поверхность смонтированной перегородки из ГКЛ должна быть ровной, гладкой, без загрязнений и масляных пятен.
Система кондиционирования	Предусмотреть систему кондиционирования в помещении офиса на базе сплит или мульти-сплит систем. Подбор и расстановку оборудования осуществить на этапе разработки и согласования Дизайн-проекта.
Система СКУД и видеодомофония	- Предусмотреть систему СКУД в следующих помещениях: - Офис для сотрудников сервисной компании - Офис менеджеров - Офис управляющего - Склад - В помещении офиса менеджеров предусмотреть установку программатора системы СКУД с камерой высокой четкости для фотографирования владельца пропуска и устройством печати для нанесения информации на карты доступа; - На входной двери установить вызывную панель видеодомофона с выводом изображения на АРМ в помещении «офис менеджеров». Предусмотреть удалённую разблокировку входной двери из помещения «офис менеджеров». Головное оборудование систем устанавливается в помещении Серверной Корпуса/Здания; - Точное место установки, модели и набор оборудования определить рабочим проектированием в соответствии с рабочей документацией и спецификацией МОП Объекта;
Навигация	- Предусмотреть навигационный маркер на главном входе - логотип ДОМ.РФ; - Маркер помещений
Система СОР	- Предусмотреть установку камер видеонаблюдения в помещениях: - Главный вход - Переговорная комната - Офис для сотрудников сервисной компании

	- Офис менеджеров - Коридоры • Точное место установки и модель видеокамер определить рабочим проектированием. Марки оборудования подобрать в соответствии с рабочей документацией.
Освещение и силовое электрооборудование	• Выполнить систему освещения и подбор осветительных элементов в соответствии с СНиП 23-05-95*, СП 52.13330.2016. • Требования к освещенности – кабинеты, офисы, переговорные комнаты – не менее 300лк. Вестибюль, тамбур, кухня, коридор – не менее 150лк. • Освещение: количество и расстановка утверждаются после разработки дизайн-проекта; • Электрооборудование: количество и расстановка утверждаются после разработки дизайн-проекта; • Высота привязки розеток: - рабочие места - 600мм; - обеденные столы - 600мм; - над тумбами (оргтехника, кофепойнт) - 850мм; - для подключения уборочного инвентаря – 250мм; - переговорная (стол) – в напольном люке или встроенные в стол; - ТВ-панели на стене – 1 500 мм. • Высота привязки выключателей – 900 мм.
Противопожарные системы, противопожарная сигнализация	Разработать системы в соответствии с положениями СП 5.13130.2009 и СТУ. Размещение оконечного оборудования определить рабочим проектированием.
Слаботочные системы	СКС должна быть выполнена согласно стандартам, ГОСТ Р 53246-2008 и TIA/EIA-568. Система администрирования (маркировки) СКС должна быть основана на рекомендациях стандарта TIA/EIA-606. Также при проектировании необходимо руководствоваться действующими в Российской Федерации стандартами и требованиями. Создаваемая СКС должна обеспечивать возможность передачи питания для оконечного оборудования по технологии PoE. Создаваемая СКС должна обеспечивать следующую скорость передачи данных на скорости до 1 Гбит/с по медным линиям связи (протоколы 1000BASE-T и 100BASE-TX). <u>Б. Требования к структуре и функционированию системы:</u> В состав СКС включаются следующие элементы: • подсистема рабочего места, предназначенная для подключения оконечного оборудования; • горизонтальная подсистема, предназначенная для соединения горизонтальных кроссов с телекоммуникационными розетками на рабочих местах и розетками для Wi-Fi точек доступа; • магистральная подсистема, предназначенная для соединения магистральных кроссов между собой; • телекоммуникационные трассы и пространства, служат для прокладки и защиты кабелей; • администрирование, предназначенное для создания точной системы идентификации всех компонентов СКС.

- СКС должна иметь топологию «звезда» и состоять из следующих подсистем:
- магистральная кабельная подсистема;
- горизонтальная кабельная подсистема.

Для размещения телекоммуникационного оборудования (шкафа) предусматривается выделение специальных помещений – кроссовых или разместить оборудования в подсобных помещениях – гардеробах/складских помещениях. Определяется на стадии проектирования.

Тип линий связи, построенных на медных кабелях типа «витая пара» – неэкранированные. Тип телекоммуникационных розеток - RJ45.

В. Требования к горизонтальной подсистеме:

Подсистема должна предусматривать:

- рабочие места оснащаются из расчета две (2) телекоммуникационные розетки и четыре (4) розетки 220v на одно рабочее место на высоте 600 мм от уровня чистого пола;
- для подключения Wi-Fi точек доступа: две телекоммуникационные розетки, устанавливаемых в запотолочном пространстве. Тип – накладная, белого цвета;
- для подключения оргтехники (принт-зоны): две (2) телекоммуникационные розетки и две (2) розетки 220v на высоте 850 мм от уровня фальшпола;
- для подключения мультимедийного оборудования в переговорных комнатах: четыре (4) телекоммуникационные розетки и шесть (6) розеток 220v на стене на высоте 1 500 мм от уровня фальшпола;
- напольные лючки в переговорных комнатах в местах установки стола: три (3) телекоммуникационные розетки и две (2) розетки 220v;
- для подключения ТВ-панелей на кухне: две (2) телекоммуникационные розетки и четыре (4) розетки 220v на стене на высоте 1500 мм от уровня фальшпола;
- прочее оборудования – по согласованию с Заказчиком и в соответствии с техническими требованиями подключаемого оборудования.

Горизонтальная подсистема должна базироваться на медных кабелях типа «витая пара». Для прокладки использовать 4-х парные медные кабели с улучшенными характеристиками пожаробезопасности (серия кабелей LSZH).

В качестве кроссов горизонтальных кабелей использовать 19-ти дюймовые панели 1U с 24 разъемами типа RJ45 модульного типа.

Г. Требования к магистральной подсистеме:

Магистральная подсистема должна базироваться на медных кабелях «витая пара».

В качестве кроссов магистральных кабелей использовать 19-ти дюймовые панели 1U с 24 разъемами типа RJ45 модульного типа.

Д. Требования к телекоммуникационным помещениям:

В помещениях с размещением телекоммуникационного оборудования СКС, а также активного сетевого оборудования предусмотреть:

- шкаф настенный, со стеклянной передней дверью с перфорацией по бокам и съемными боковыми панелями;
- размещение настенное под потолком.

Телекоммуникационный шкаф должен удовлетворять следующим требованиям:

- монтажная высота – не менее 15U;
- ширина – 600 мм (без учета вертикальных организаторов);
- глубина – 600 мм;

	• допустимая статическая нагрузка не менее 50 кг.; • укомплектовать средствами для укладки кабелей, блоками распределения питания. Телекоммуникационный шкаф должен быть заземлен. При размещении телекоммуникационного шкафа предусмотреть место для обслуживания: • не менее 800 мм от фронтальной поверхности; • не менее 500 мм от боковых поверхностей. Количество и места размещения определяется на стадии проектирования.
Подоконники	• Подоконники – белые или близкие к проектному цвету металла (зависит от цвета витражей в интерьере) из ПВХ. Установка подоконников выполняется по ширине проема (без ушек).
Шторы, жалюзи	• Рулонные офисные шторы белого цвета. Установка в проемы витражей.
Вход в офис/тамбур	Установить электрическую тепловую завесу (марку и цвет подобрать на стадии разработки дизайн-проекта). Мощность завесы определить теплотехническим расчетом.

Описание материалов и дополнительной комплектации

Полы. Офисы, переговорные, санузел

Керамический гранит
Влагопитывающая грязезащитная решетка
Вентиляционные конвекторы
Плинтус

Стены. Офисы, переговорные

Покраска
Стеклянные прозрачные перегородки

Потолки. Офисные помещения, переговорные

Открытый
Подвесной

Стены. Санузел

Керамическая плитка

Уголок для плитки

Потолки. Санузел

Подвесной

Комплектация. Санузел

Раковина и тумба

Смеситель

Зеркало

**Инсталляция, унитаз,
кнопка смыва,
сиденье для унитаза**

**Диспенсер для
жидкого мыла**

**Диспенсер для
листовых полотенец**

**Диспенсер для
туалетной бумаги в
больших рулонах**

**Туалетный ершик с
держателем**

Корзина для мусора

Мусорный бак

Сушилка для рук

Освещение.

Светильник точечный

**Подвесной линейный
светильник**

**Светильник
«световой указатель»**

Двери.

**Межкомнатная дверь
глухая**

**Стеклянная
прозрачная**

Рекомендации к дополнительной комплектации.

Материалы корпусной мебели

**Стандартные
офисные линейки**

**Заказные мебельные
изделия**

Дополнительная комплектация

Рулонные шторы

Ключница

Бирки для ключей

Технические характеристики мебели

Шкаф гардеробный

Кухонная мебель

Стол в переговорную / комнату приема пищи	
Стол офисный с выкатной тумбой (комплект)	
Тумба офисная под МФУ	
Шкаф офисный	
Стул на полозьях (в переговорную и комнату приема пищи)	
Кресло офисное	

Подписи Сторон:

Застройщик	Участник
ООО «Специализированный застройщик Звезда Девелопмент»	
Бутков Евгений Викторович М.п.	М.п.

Приложение 7А
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ 202__ года

Порядок согласования Стилевых решений, Дизайн-проектов, Сводной спецификации

№	Этап (действие)	Ответственный	Срок
Согласование Стилевых решений квартир			
1.	Разработка Стилевых решений Отделки и Дополнительной комплектации согласно Техническому заданию	Застройщик	В течение срока действия Договора
2.	Согласование Стилевых решений / замечания	Участник	этап 1 + 5 Рабочих дней
3.	Устранение замечаний к Стиливым решениям и повторное согласование	Застройщик/Участник	этап 2 + 10 Рабочих дней
Результат: согласованные Стиливые решения			
Согласование Дизайн-проектов Квартир и Нежилого помещения, Спецификаций			
4.	Направление Дизайн-проектов и Спецификаций Участнику	Застройщик	Согласование Стилевых решений + 120 Рабочих дней
5.	Согласование Дизайн-проектов и Спецификаций	Участник	этап 4 + 20 Рабочих дней
6.	Устранение замечаний к Дизайн-проектам и Спецификаций и повторное согласование	Застройщик/Участник	этап 5 + 10 Рабочих дней
7.	Выполнение отделки в Эталонных квартирах	Застройщик	01.09.2025
8.	Осмотр Эталонных квартир и выдача замечаний	Участник	этап 7 + 5 Рабочих дней
9.	Внесение изменений в Дизайн-проекты и Сводную спецификацию	Застройщик	этап 8 + 10 Рабочих дней
10.	Утверждение Дизайн-проектов и Сводной спецификации	Участник	этап 9 +5 Рабочих дней
Результат: согласованные Дизайн-проекты Квартир и Нежилого помещения, Спецификации			
11.	Заключение дополнительного соглашения к Договору	Застройщик/Участник	этап 6 + 30 Рабочих дней
12.	Подача дополнительного соглашения к Договору в Орган регистрации	Застройщик/Участник	этап 11 + 15 Рабочих дней

Приложение 7Б
к Договору участия в долевом строительстве

№ _____ от _____ 202__ года

Порядок согласования Проекта МОП и Спецификации отделки МОП

Подэтапы	Согласование Проекта и Спецификации МОП	Ответственный	Срок
1.1.	Разработка Проекта МОП	Застройщик	В течение срока действия Договора
1.2.	Рассмотрение Проекта МОП (если применимо)	Участник	Этап 1.1. + 10 Рабочих дней
1.3.	Устранение замечаний к Проекту МОП	Застройщик	Этап 1.2. + 10 Рабочих дней
	Результат: согласованный Проект МОП		
	Согласование Спецификации на отделку МОП		
2.1.	Направление Спецификации отделки МОП Участнику и расчета (если применимо)	Застройщик	В течение срока действия Договора
2.2.	Рассмотрение Спецификации отделки МОП и выдача замечаний (если применимо)	Участник	Этап 2.1 + 10 Рабочих дней
2.3.	Устранение замечаний на отделку и повторное согласование и окончательное согласование	Застройщик / Участник	Этап 2.2 + 10 Рабочих дней
	Результат: согласованная Спецификации отделки МОП		
3.1	Подписание дополнительного соглашения к Договору	Застройщик / Участник	В соответствии со сроками в Приложении 7А
3.2	Подача дополнительного соглашения к Договору в Орган регистрации	Застройщик / Участник	В соответствии со сроками в Приложении 7А

Приложение 7А, 7Б. Подписи Сторон:

Застройщик	Участник
ООО «Специализированный застройщик Звезда Девелопмент»	
Бутков Евгений Викторович М.п.	Николаевна М.п.

к Договору участия в долевом строительстве

№ _____ от _____ 202__ года

Регламент осмотра и приемки Объектов и Дополнительной комплектации

1. Термины, употребляемые в данном Регламенте с заглавной буквы, имеют значение, присвоенное им в Договоре, если из контекста не следует иное.

2. Регламент устанавливает процедуру осмотра и приемки Объектов, конкретизирует права и обязанности Участника и Застройщика в рамках передачи Объектов и Дополнительной комплектации Участнику, состав, сроки и этапы работы трёхсторонней комиссии по осмотру, приемке и передаче Объектов и Дополнительной комплектации (далее – «**Комиссия**»), порядок и условия приёмки-передачи Объектов и Дополнительной комплектации.

3. Состав Комиссии:

Комиссия по осмотру, приемке и передаче Объектов и Дополнительной комплектации должна включать следующих участников:

- уполномоченные представители Застройщика или генерального подрядчика (далее – «**Застройщик**»), действующие на основании приказа № _____ от _____ или доверенности № _____ от _____;
- уполномоченные представители Участника или представители компании, осуществляющей от имени Участника управление качеством в ходе выполнения работ по отделке, оснащению Дополнительной комплектацией и приемки Объектов (далее – «**Исполнитель**»), действующие на основании приказа № _____ от _____ или доверенности № _____ от _____; и
- в отношении осмотра и приемки Общего имущества: уполномоченный представитель управляющей компании Дома (далее – «**Управляющая компания**»), действующий на основании приказа № _____ от _____ или доверенности № _____ от _____.

Точные количественный состав участников Комиссии в процессе приема-передачи Объектов и Дополнительной комплектации определяется в соответствии с графиком приема-передачи Объектов исходя из количества Объектов, срока начала приема-передачи и Срока передачи Объектов.

4. Порядок и этапы приемки Объектов

В зависимости от наличия/отсутствия недостатков в Объектах приемка-передача Объектов состоит из следующих этапов:

- Первичный осмотр Объектов и МОП Дома;
- Итоговый осмотр Объектов и МОП Дома (после устранения обнаруженных в рамках первичного осмотра недостатков);
- Подписание Акта(ов) приема-передачи либо отказ Участника от подписания и направление Застройщику претензии по качеству Объекта, как предусмотрено в ч.5 ст. 8 Закона о долевом участии в строительстве.

До начала осмотра Застройщик предоставляет Участнику и комиссии Акт предварительной приемки выполненных работ по Отделке и Дополнительной комплектации Объектов, подписанный между Застройщиком, Генеральным Подрядчиком, Техническим заказчиком подтверждающий проведение Застройщиком и Генподрядчиком работ по приемке выполненных работ. Акт является подтверждением/заверением, что Застройщиком проведен осмотр и приемка Объектов у Генерального подрядчика, устранены все выявленные замечания, произведена послестроительная и генеральная уборка Объектов и МОП Дома, проверена и подтверждена полная комплектность Дополнительной комплектации в каждой Квартире.

До начала осмотра МОП Дома Застройщик предоставляет Участнику заверенные копии следующих документов:

- Акт комплексных испытаний противопожарных систем;
- Акты приемки в эксплуатацию инженерных систем Дома;

- Копию письма в Территориальное Управление Ростехнадзора о постановке лифтов на учет;
- Акты о проведении очередного/внеочередного технического освидетельствования лифтов;
- Приказ о назначении лиц, ответственных за безопасную эксплуатацию лифтов;

5. Требования к Объектам, предъявляемым к осмотру.

В предъявляемых Квартирах

1. Проведена послестроительная и генеральная уборка. Все поверхности, включая плинтусы и технические ниши в санузлах очищены, отмыты, обеспылены.
2. В наличии вся Дополнительная комплектация, предусмотренная ДДУ;
3. В наличии вся документация, предусмотренная ДДУ (исполнительные схемы, акты скрытых и выполненных работ, паспорта, сертификаты и т.д.);
4. Удалены защитная пленка, наклейки с мебели и бытовой техники;
5. Удалены транспортировочные болты и заглушки в стиральных и посудомоечных машинах;
6. Работоспособность бытовой техники и системы кондиционирования проверена, оборудование исправно;
7. Отсутствуют царапины, сколы на полотнах и наличниках входных, межкомнатных и балконных дверей, оконных профилей;
8. Отсутствуют дефекты (загрязнения, царапины, непрокрасы, трещины, следы локального ремонта) стен, в том числе на лоджиях/балконах;
9. Отсутствуют загрязнения, царапины, сколы на потолках, полах, плинтусах, подоконниках, мебели, оборудовании и бытовой технике, сантехнике;
10. Отсутствуют наплывы краски на светильниках, выключателях, дверях, наличниках, оконных рамах, подоконниках, ручках, плинтусах, мебели и оборудовании, а также в местах примыкания потолка к стенам;
11. Светильники выровнены по оси привязок и по плоскости потолков;
12. Выполнена герметизация всех примыканий частей душевых кабин (ограждений к поддону, ограждений и поддона к стенам), ванн, унитазов и раковин. Остатки герметика удалены;
13. Имеются в наличии пульты для системы кондиционирования и телевизоров в соответствующем ДДУ количестве;
14. Оконные блоки (створки) выровнены, отрегулирована оконная фурнитура, разбитые стеклопакеты отсутствуют;
15. Отрегулированы межкомнатные двери (зазоры/притворы) и фурнитура (ручки, завертки);
16. Затирка плитки выполнена качественно - отсутствуют щели, трещины, пропуски. Остатки затирки;
17. Плитка/окраска ревизионных люков выполнена качественно - отсутствуют сколы, трещины, отслоение, неровный рез плитки;

В предъявляемых Квартирах не допускаются:

Непрокрасы, локальные ремонты (подкрашивание локальных участков) стен и потолков. В случае необходимости ремонта поверхности стены подготавливается и окрашивается полностью;

6. Этап 1. Первичный осмотр

Первичный осмотр проводится в соответствии с графиком приема-передачи Объектов, согласованным заранее Застройщиком и Участником.

Комиссия в полном составе (не менее 1 представителя от каждой Стороны) проводит комплексный первичный осмотр Объектов и МОП, который включает в себя:

- визуальный осмотр и проверку качества отделочных работ (штукатурка, шпаклевка, покраска) стен полов, потолков и дверных/оконных откосов. Примыкании плинтусов и наличников к стенам и потолкам;

- выборочный инструментальный контроль, проведение необходимых измерений геометрических параметров жилых и нежилых помещений, оценку состояния конструкций, элементов и узлов, их соответствие Спецификации и Дизайн-проекту, Проектной и рабочей документации, градостроительным нормам и правилам, ГОСТ, СП, СНиП, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к Объектам в соответствии с применимым законодательством;
- проверку состояния и исправности отдельных элементов интерьера: оконных и дверных блоков, замков, защелок, карнизов, штор и т.д.;
- проверку работоспособности инженерных систем: электрических оконечных приборов потребления, розеток, выключателей, светильников, электрических щитков, радиаторов отопления, вентиляции, кондиционирования, горячего и холодного водоснабжения, канализации, систем оповещения и пожарной сигнализации, систем связи и слабых токов;
- проверку наличия мебели, её внешний вид, комплектность, состояние, наличие/отсутствие дефектов, соответствие Дизайн-проекту/Спецификации;
- проверку наличия, комплектность, внешний вид, работоспособность и соответствие спецификации и дизайн-проекту, а также правилам безопасной эксплуатации оборудования и бытовой техники. Проверка наличия и комплектность Дополнительной комплектации в Объектах осуществляется в соответствии с Приложением Б к Ведомости дефектов, подготовленным Застройщиком на основании утвержденных Участником и Застройщиком Дизайн-проектов и Спецификаций.
- проверку комплектности и правильности оформления Исполнительной и Рабочей документации, актов скрытых работ, сертификатов качества, наличия гарантийных талонов и т.д.; и
- ознакомление с актами комплексных испытаний инженерных систем Дома, включая технические помещения/этажи и паркинг, подписанные Застройщиком и Управляющей компанией.

Одновременно с началом приемки Объектов комиссия осуществляет осмотр МОП на предмет соответствия утвержденному дизайн-проекту МОП и наличия/отсутствия недостатков. Обнаруженные отклонения/несоответствия от дизайн-проекта МОП и дефекты/недостатки фиксируются Сторонами в соответствующем акте и устраняются Застройщиком не позднее Даты передачи Объектов Участнику в соответствии с условиями Договора или иной разумный срок, согласованный Сторонами.

В случае выявления Комиссией дефектов/недостатков/отклонений Объектов, Отделки и Дополнительной комплектации Квартир, МОП Дома, Сторонами оформляется Ведомость дефектов по форме, приведенной в Приложении 1 к Регламенту. Ведомость дефектов составляется представителями Участника и подписывается членами комиссии, осуществляющими первичный осмотр, и направляется Участнику, Застройщику и Управляющей компании (при необходимости) в электронном виде и/или в виде бумажной копии для дальнейшего устранения Застройщиком выявленных дефектов/недостатков/отклонений в кратчайший разумный срок, согласованный с Участником, но не позднее даты передачи Объектов в соответствии с условиями Договора.

Застройщик обязан устранить недостатки, перечисленные в Ведомости дефектов, в кратчайший разумный срок (в рамках графика приема-передачи Объектов).

По окончании устранения недостатков и дефектов Стороны согласовывают дату повторного (итогового) осмотра соответствующих Объектов/МОП. При отсутствии замечаний Участник и Застройщик подписывают Акт приема - передачи (сводный Акт приема - передачи по группе Объектов или по каждому Объекту отдельно).

Составленные по результатам первичного осмотра Ведомости дефектов в течение 5 (пяти) Рабочих дней, после осмотров, требование об их устранении направляются Участником Застройщику.

Застройщик в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты получения от Участника требования об устранении и Ведомости дефектов согласовывает с Участником кратчайший разумный срок устранения выявленных при первичном осмотре дефектов/недостатков/отклонений и дату итогового осмотра, но не позднее чем за 10 (десять) Рабочих дней до Даты передачи Объектов, указанной в Договоре.

В случае выявления Комиссией дефектов/недостатков/отклонений Объектов и Дополнительной комплектации, препятствующих использованию Объекта и/или Дополнительной комплектации по назначению (как определено ниже), Участник вправе отказаться от подписания Актов приема-передачи Объектов до их устранения и направить Застройщику претензию по качеству Объекта и/или Дополнительной комплектации.

Недостатками, препятствующими использованию Квартир по назначению, являются недостатки (дефекты) Объекта и/или Дополнительной комплектации, наличие которых не позволяет использовать Объект по назначению в качестве жилого помещения (квартиры) с отделкой и Дополнительной комплектацией или влияют на безопасность, включая:

- нарушение целостности несущих и ненесущих конструктивных элементов;
- царапины, сколы, «не покрашенные участки» на стенах, потолках, оконных и дверных откосах. Повреждения / сколы плитки/керамогранита, ламината;
- наличие протечек, промерзаний (следов протечек, промерзаний);
- неработающие инженерные системы и/или оборудование, бытовая техника и иное оборудование.
- недостатки (дефекты) фасада Дома и светопрозрачных конструкций Объекта (негерметичность, ненормативные щели/зазоры, продувания, протечки, промерзания, нарушение теплоизоляции, дефекты оконной фурнитуры, дефекты и разрывы уплотнителя, трещины, микроворонки (следы от сварки, болгарки) сколы на стеклопакетах, деформация профиля, наличие глубоких царапин и повреждений покрасочного слоя, отсутствие регулировки створок и фурнитуры);
- недостатки (дефекты) входных и межкомнатных дверей (отсутствующая и / или неработающая фурнитура, травмоопасная фурнитура, наличие глубоких царапин и повреждений покрасочного слоя);
- недостатки Дополнительной комплектации (сколы, царапины, травмоопасная фурнитура). Отсутствие или некомплектность Дополнительной комплектации, наличие существенных неустраняемых дефектов/брака). Недостатки на тканевых поверхностях (зацепы, продиры, брак, кривые швы);
- несоответствие Объекта обязательным требованиям, техническим регламентам, СНиП, ГОСТ, СП, проектной документации, Спецификации и/или Дизайн-проекту, градостроительным нормам и правилам, иным обязательным требованиям, предъявляемым к Объектам в соответствии с применимым законодательством, в том числе, недостатки конструктивных элементов и (всех) инженерных систем Объекта и/или Дома, препятствующие безопасной эксплуатации Объекта Участником.

Недостатками, препятствующими приемке Нежилого помещения, являются:

Общие замечания:

- Протечки с межэтажных перекрытий
- Протечки инженерных систем, следы коррозии
- Неработающие системы вентиляции/кондиционирования. Отсутствие клапанов ОЗК
- Неработающие противопожарные системы. Отсутствие оконечных устройств
- Отступление по прокладке инженерных коммуникаций от проекта. Наличие транзитных коммуникаций, непредусмотренных проектом
- Наличие не работающих светильников
- Отсутствие вводного щита электропитания
- Отсутствие или некачественная заделка проходок инженерных коммуникаций
- Наличие трещин на стеклах
- Отсутствие приборов учета
- Отсутствие фурнитуры на дверях и окнах
- Отсутствие регулировки окон и дверей

Полы

- Наличие трещин/вздутий на покрытии пола
- Наличие грязи, мусора

Стены

- Наличие протечек
- Отсутствие отделки стен/отделка стен с отступлениями от проекта
- Бухтение штукатурного слоя
- Наличие трещин
- Потолки
- Наличие протечек
- Наличие трещин, не заделанных отверстий

Результатом первичного осмотра Объектов и Общего имущества являются следующие утвержденные Комиссией документы:

- перечень Объектов без дефектов/недостатков/отклонений, рекомендованных Исполнителем к приемке Участнику без производства дальнейших осмотров, обследований и устранения недостатков;
- перечень Объектов и Ведомости дефектов с перечнем выявленных дефектов/недостатков/отклонений, указанием мест их расположения на схеме (Приложение А к Ведомости дефектов) и фото и видео - фиксации (при необходимости); и
- рекомендации по устранению дефектов/недостатков/отклонений (в составе Ведомостей дефектов).

7. Этап 2. Итоговый осмотр

По окончании устранения дефектов/недостатков/отклонений Застройщик оповещает Участника о готовности Объектов к итоговому осмотру не менее чем за 10 (десять) Рабочих дней до даты начала такого осмотра.

Комиссия осуществляет итоговый осмотр Квартир, который включает в себя:

- проверку устранения выявленных при первичном осмотре дефектов/недостатков/отклонений.
- проверку работоспособности инженерных систем: электрических оконечных приборов потребления, розеток, выключателей, светильников, эл. щитков, радиаторов отопления, вентиляции, кондиционеров, горячего и холодного водоснабжения, канализации, систем оповещения и сигнализации, систем связи и слабых токов.
- проверку наличия мебели, её внешний вид, комплектность, состояние, наличие/отсутствие дефектов, соответствие Дизайн-проекту/Спецификации.
- Проверку тканевых поверхностей, их внешний вид, комплектность, состояние, наличие/отсутствие дефектов, соответствие Дизайн-проекту/Спецификации.
- проверку наличия, комплектность, внешний вид и работоспособность оборудования и бытовой техники (варочных панелей, духовых шкафов, холодильников, стиральных машин, вытяжек, полотенецсушителей), комплектность пультов управления.
- проверку комплектности и правильности оформления исполнительной и рабочей документации, актов скрытых работ, сертификатов качества, наличия гарантийных талонов и т.д.
- определение окончательной готовности Объекта, технического состояния и работоспособности инженерных систем, оборудования и мебели для приёмки данного Объекта (Участником и Управляющей компанией).
- подготовку рекомендации Участнику о готовности к эксплуатации Объекта или помещения, этажа или всех Объектов в целом.
- сверку показаний счетчиков контроля и учета электроэнергии и водоснабжения, наличие пломб Управляющей компании.

В случае выявления Комиссией при повторном (итоговом) осмотре новых или не устранённых дефектов/недостатков/отклонений Объектов и Дополнительной комплектации, в том числе препятствующих использованию Объекта и/или Дополнительной комплектации по назначению. Участник вправе не подписывать Акт приема-передачи.

Результатом итогового осмотра являются:

- перечень Объектов без дефектов/недостатков/отклонений, рекомендованных Исполнителем к приемке Участнику без производства дальнейших осмотров, обследований и устранения недостатков;
- перечень Объектов и Дефектные ведомости по ним с перечнем выявленных дефектов / недостатков / отклонений, указанием мест их расположения на схеме (Приложение А к Ведомости дефектов) и фото фиксаций (при необходимости);
- рекомендации Исполнителя Участнику о возможности приёмки и эксплуатации каждого отдельного Объекта, всего этажа и/или всех Объектов в целом и дефектные ведомости по ним с отметками Исполнителя об устранении дефектов/недостатков/отклонений, выявленных при первичном осмотре;
- передача Участнику пультов управления оборудованием, гарантийных талонов, паспортов и инструкций на бытовую технику и оборудование;
- передача Участнику исполнительной документации на Объекты согласно согласованному реестру;
- подписание актов приема-передачи Объектов;
- передача ключей от Объекта/-ов, этажей от Застройщика Участнику; и
- опечатывание Объектов / этажа Застройщиком.

По результатам итогового осмотра в отношении Объектов, по которым Комиссией установлено устранение дефектов/недостатков/отклонений, выявленных при первичном осмотре и не выявлено вновь возникших дефектов/недостатков/отклонений, Участник в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты итогового осмотра подписывает Акт приема-передачи Объекта/ов.

Дополнительная комплектация передается по актам приема-передачи Объектов, наименование, характеристики и количество объектов Дополнительной комплектации указывается Сторонами в приложении к указанным актам.

– Подписи Сторон:

Застройщик	Участник
ООО «Специализированный застройщик Звезда Девелопмент»	
Бутков Евгений Викторович	
М.п.	М.п.

Техническое задание на инвентаризацию Дополнительной комплектации

1. Термины и определения

- 1.1. Заказчик –
- 1.2. Исполнитель – организация, выполняющая инвентаризацию.
- 1.3. Помещение – Объект долевого строительства, принадлежащий Участнику.
- 1.4. Товарно-материальная ценность (ТМЦ) – принадлежащий Участнику предмет мебели, интерьера, техники или прочий объект, являющийся частью Отделки и Дополнительной комплектации, размещаемый внутри Помещения.
- 1.5. Инвентаризация – комплекс мероприятий, направленных на учет наличия, места нахождения, количества и состояния ТМЦ в Доме.
- 1.6. Информационная система учета ТМЦ (ИС) – программное обеспечение, отвечающее за хранение информации о ТМЦ, автоматизацию процессов учета ТМЦ, формирование отчетов и бухгалтерских документов, связанных с Инвентаризацией, используемая Участником.
- 1.7. RFID-метка – аппаратное средство с уникальным идентификатором, устанавливаемое на ТМЦ с целью его идентификации, позволяющее считать или записать информацию посредством радиосигналов.
- 1.8. Оцифровка ТМЦ (Оцифровка) – процесс наклеивания RFID-меток на ТМЦ, сопоставления идентификаторов меток с конкретными ТМЦ и Помещениями, сохранения данной информации в ИС.
- 1.9. Мобильный терминал (Терминал) – программно-аппаратное средство, производящее сканирование Помещения на предмет наличия RFID-меток и содержащее часть функционала ИС.
- 1.10. Оператор – пользователь ИС и Мобильного терминала.
- 1.11. Внешние системы – любые программные системы, доступные по протоколу HTTP по заранее определенным адресам.

Краткое описание системы

- 1.12. В рамках функционирования Дома предполагается осуществление следующих процессов, связанных с инвентаризацией ТМЦ и требующих автоматизации:
 - 1.12.1. Первичная инвентаризация ТМЦ;
 - 1.12.2. Плановая (ежегодная) инвентаризация ТМЦ во всех Помещениях;
 - 1.12.3. Инвентаризация ТМЦ при передаче Помещения в аренду;
 - 1.12.4. Перемещение ТМЦ между Помещениями и/или складом;
 - 1.12.5. Учет дефектов, списание и закупка ТМЦ.

Цели проекта

- 1.12.6. Автоматизация процессов управления и контроля наличия ТМЦ;
- 1.12.7. Повышение достоверности данных о наличии ТМЦ;
- 1.12.8. Автоматизация процессов детального операционного учета ТМЦ;
- 1.12.9. Автоматизация построения отчетности по ТМЦ.

Результаты инвентаризации

- 1.13. Закуплены RFID-метки под определенные типы ТМЦ, в том числе резервный объем RFID-меток;
- 1.14. Составлен Реестр соответствия типов ТМЦ типам RFID-меток;
- 1.15. Проведена первичная инвентаризация ТМЦ в Доме с внесением результатов инвентаризации в ИС Участника;

1.16. Результаты Инвентаризации предоставлены Участнику на электронном и бумажном носителе.

Требования к ИС

1.17. ИС должна быть совместима с ИС Участника и поддерживать хранение следующих свойств для каждого ТМЦ:

- ID
- ID метки RFID
- Наименование
- Стоимость
- Тип
- Изображение
- Комментарий (текстовое описание)
- МОЛ
- Оператор
- Место нахождения:
 - Комплекс
 - Дом
 - Этаж
 - Помещение / склад
 - Комната в Помещении (опционально)
- История перемещений
 - Дата
 - Оператор
 - Помещение-источник
 - Помещение-получатель
- История изменения любых полей

1.18. Информация о ТМЦ в ИС должна выводиться в двух режимах:

- Таблица
- Иерархический список

1.19. В режиме таблицы требуется обеспечить вывод полного списка ТМЦ из всех АрД в виде таблицы с настраиваемыми колонками, соответствующими определенным свойствам ТМЦ, а также с возможностью фильтрации по параметрам:

- ID
- ID метки RFID
- Наименование
- Тип
- Место нахождения:
 - Комплекс
 - Дом
 - Этаж
 - Помещение / склад
 - Комната (опционально)

1.20. В режиме иерархического списка ТМЦ выводятся в виде таблицы с настраиваемыми колонками, соответствующими определенным свойствам ТМЦ, сгруппированные по категориям со следующими уровнями вложенности:

- Дом
- Этаж
- Помещение / склад
- Комната (опционально)
- ТМЦ

Требования к отчетности

1.21. ИС должна формировать отчеты следующих видов:

1.21.1. Отчет о наличии ТМЦ в Доме / Помещении / складе;

1.21.2. Отчет о проведенной инвентаризации;

1.21.3. Отчет о перемещениях ТМЦ;

1.21.4. Отчет о списаниях ТМЦ;

1.21.5. Отчет о новых поступлениях ТМЦ.

1.22. Для каждого отчета предусмотреть:

1.22.1. Указание интервала дат;

1.22.2. Мастер настройки отчетов с возможностью выбора фильтров и колонок, соответствующих свойствам ТМЦ или показателям отчета.

Требования к интеграции с Внешними системами

1.23. В рамках бизнес-процесса «Синхронизация с внешними системами» ИС должна автоматически формировать в формате XML или JSON полный список ТМЦ со всеми характеристиками и передавать их по протоколу HTTPS на заранее определенные адреса (URL).

1.24. Предусмотреть логирование всех операций и ошибок, связанных с интеграцией.

1.25. Предусмотреть механизм конфигурирования списка Внешних систем в ИС.

Прочие требования к ИС

1.26. ИС должна поддерживать настраиваемый механизм ролей для Операторов и соответствующих им доступных операций, в частности, списание, инвентаризация, перемещение.

1.27. ИС должна периодически производить резервное копирование данных и иметь возможность восстановления своего состояния из резервной копии.

1.28. ИС должна иметь возможность отобразить список ТМЦ в определенном Помещении на определенную дату.

1.29. Отказоустойчивость.

1.30. Многопользовательский режим работы.

1.31. Логирование ошибок.

1.32. Сохранение истории перемещений и прочих действий операторов.

Автоматизируемые процессы

1.33. «Первичная Инвентаризация»

Участники:

- Оператор
- Исполнитель в рамках первичной инвентаризации

Место:

- Помещение

Входная информация:

- Список ТМЦ для оцифровки
- Реестр соответствия типов ТМЦ типам RFID-меток

Выходная информация:

- Обновленный список ТМЦ в ИС и Внешних системах

Примечание:

- Первичная инвентаризация производится Исполнителем в полном объеме

Этапы:

1. Оператор определяет тип ТМЦ для оцифровки.
2. Оператор с помощью Реестра соответствия типов ТМЦ типам RFID-меток подбирает RFID-метку нужного типа.
3. Оператор в Терминале добавляет соответствующее ТМЦ.
4. Оператор наклеивает RFID-метку на ТМЦ, сканирует ее и в Терминале записывает ID данной RFID-метки для данного ТМЦ.

5. После завершения нанесения RFID-меток на все ИМЦ в помещении Оператор производит сканирование ТМЦ с помощью Терминала.
6. Оператор визуально сравнивает найденные терминалом ТМЦ с находящимися в Помещении и Спецификацией на предмет их соответствия.
7. ИС производит бизнес-процесс «Синхронизация с внешними системами».

2.2. Процесс «Синхронизация с внешними системами»

Участники:

- ИС
- Внешние системы

Входная информация:

- Событие о перемещении в ИС

Выходная информация:

- Отправленный внешним системам список ТМЦ в нужном формате

Этапы:

1. ИС получает запрос на синхронизацию с внешними системами.
2. ИС автоматически формирует список ТМЦ со всеми характеристиками в формате JSON или XML.
3. ИС по протоколу HTTP отправляет список ТМЦ Внешним системам по определенным адресам (URL).
4. ИС сохраняет в лог-файл время синхронизации.

Застройщик	Участник
ООО «Специализированный застройщик Звезда Девелопмент»	
Бутков Евгений Викторович М.п.	М.п.