

**Типовая форма договора участия  
в долевом строительстве жилого  
дома № 4,  
г. Кемерово, Заводский район,  
микрорайон № 15**

ДОГОВОР № Д4-\_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве

город Кемерово

\_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «СПИК»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Лапина Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин (-ка) Российской Федерации** \_\_\_\_\_, дата рождения – \_\_\_\_\_ года рождения (Паспорт РФ: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., зарегистрирован (-а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**» заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора. Общие положения.**

1.1. По договору участия в долевом строительстве, «Застройщик» обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом №4, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 42:24:0101030:17689, находящийся по строительному адресу: г. Кемерово, Заводский район, микрорайон 15, жилой дом № 4 (далее - жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать обозначенный в настоящем Договоре объект долевого строительства «Участнику долевого строительства», а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

1.2. Основные характеристики строящегося жилого дома:

Вид – многоквартирный дом; Назначение – жилой дом, состоит из трех Блок-секций разной этажности из которых Блок-секция №1 – 12 этажей; Блок-секция №2 – 9 этажей; Блок-секция №3 – 9 этажей. Общая площадь жилого дома составляет 9269,7 кв.м.; Материал наружных стен –кирпичная кладка; Материал поэтажных перекрытий из сборных многопустотных панелей различной длины; Здание выполнено по бескаркасной схеме, с поперечными несущими стенами из кирпича. Класс энергоэффективности – (А); Класс сейсмостойкости – 6 баллов.

1.3. «Участник долевого строительства» обязуется инвестировать строительство жилого дома в части объекта долевого строительства, который составляет стоимость жилого помещения (Квартиры): строительный номер \_\_\_\_\_, в соответствии со Схемой здания №03/02/17-АР (Приложение №1), находится: Блок-секция \_\_\_\_\_, Этаж \_\_\_\_\_, общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м., площадь лоджии (с учетом коэффициента 0,5) – 1,6 кв.м. в строящемся жилом доме по строительному адресу: г. Кемерово, Заводский район, микрорайон 15, жилой дом № 4 (далее – «Квартира», «объект долевого строительства», «жилое помещение») в размере и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

Квартира, передаваемая Участнику долевого строительства, является трансформируемой, то есть с возможностью изменения числа жилых комнат в квартире, изменения количества, размеров, взаимосвязей местоположения функциональных зон, появления новых функциональных зон, изменения размеров и взаимосвязей помещений в соответствии с изготовленным за счет Участника долевого строительства проектом перепланировки квартиры, соответствующим требованиям законодательства.

По окончании строительства размеры общей площади Квартиры, указанные в Договоре, могут отличаться от размеров, полученных в результате замеров специализированной организацией по осуществлению государственного технического учёта и технической инвентаризации. Стороны устанавливают, что по окончании строительства и при передаче объекта долевого строительства в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства будет указана фактическая площадь Квартиры из технического плана жилого помещения.

1.3.1 По настоящему договору «Квартира» передается со следующими выполненными видами работ:

- стены кирпич без отделки;
- потолки – железобетонная плита перекрытия;
- пол – цементно-песчаная стяжка;
- электрика – ввод кабеля в квартиру без установки щитка, установка электросчетчика и автомата на этаже;
- отопление – стояки стальные оцинкованные трубы с установкой радиаторов без приборов учета тепла;
- водоснабжение – стояки стальные оцинкованные трубы без внутриквартирной разводки, с установкой приборов учета;
- канализование – стояки (пластик) без внутриквартирной разводки;
- оконные рамы – пластиковые с 2-х камерным стеклопакетом, без установки откосов и подоконников;
- остекление лоджий – сплошное, из алюминиевых рам в одно стекло
- входные двери металлические;
- сети связи – ввод в квартиру.

Указанный перечень работ, выполняемых «Застройщиком», является исчерпывающим.

1.4. При возникновении права собственности на «Квартиру» у «Участника долевого строительства» одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на «Квартиру». Государственная регистрация права собственности на «Квартиру» одновременно является регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.4.1. Общее имущество жилого дома включает в себя помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в жилом доме, в том числе: лестничные площадки, коридоры, лифтовые холлы, колясочные, подземный этаж включающий водомерный узел, венткамеры, электрощитовые, узел связи, техническое и инженерное оборудование, а так же кровля, ограждающие несущие и не несущие конструкции жилого дома, земельный участок на котором расположен жилой дом с элементами озеленения и благоустройства.

1.5. Земельный участок, на котором осуществляется строительство жилого дома имеет кадастровый номер 42:24:0101030:17689, общая площадь 4649 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: **Кемеровская область, город Кемерово,**

**Заводский район, микрорайон 15, жилой дом № 4**, принадлежит «Застройщику» на праве субаренды на основании договора субаренды земельного участка №89/16 от 01.02.2017г., зарегистрированного в ЕГРП за №42:24:0101030:17689-42/001/2017-3 от 22.02.2017г.

1.6. Строительство жилого дома осуществляется на основании Разрешения на строительство № 42-305-246-2017 от 16 июня 2017 года, срок действия до «30» апреля 2019 года, выдано Администрацией города Кемерово.

1.7. «Застройщик» обязуется обеспечить ввод в эксплуатацию жилого дома не позднее 30.12.2018 г.

## **2. Передача объекта долевого строительства.**

2.1. «Застройщик» обязуется передать «Участнику долевого строительства» «Квартиру» в собственность в следующие сроки:

2.1.1. Начало передачи «Застройщиком» «Квартиры» в срок не позднее четырех месяцев с даты Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию при условии выполнения «Участником долевого строительства» своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

2.1.2. Окончание передачи «Застройщиком» «Квартиры» в срок не позднее шести месяцев с даты Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию при условии выполнения «Участником долевого строительства» своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

Возможна досрочная передача квартиры, но не ранее даты Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

2.2. «Застройщик» передает, а «Участник долевого строительства» принимает «Квартиру» по Акту приема-передачи объекта долевого строительства подписываемому сторонами.

2.3. «Застройщик» не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия «Квартиры» обязуется направить «Участнику долевого строительства» сообщение о завершении строительства жилого дома и о готовности «Квартиры» к передаче, а также предупредить «Участника долевого строительства» о необходимости принятия «Квартиры» и о последствиях бездействия «Участника долевого строительства», предусмотренных п.2.4. настоящего договора. «Застройщик» обязуется направить указанное сообщение по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре «Участником долевого строительства» почтовому адресу или вручить «Участнику долевого строительства» лично под расписку. При этом стороны признают также, что «Участник долевого строительства» получил сообщение, указанное в настоящем пункте, если:

- «Участник долевого строительства» отказался от получения письма от «Застройщика» (в котором было сообщение) и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;

- несмотря на почтовое извещение, «Участник долевого строительства» не явился за получением копии письма от «Застройщика» (в котором было сообщение), о чем организация почтовой связи уведомила «Застройщика»;

- письмо от «Застройщика» (в котором было сообщение) не вручено в связи с отсутствием «Участник долевого строительства» по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила «Застройщика». «Участник долевого строительства», получивший сообщение «Застройщика» о завершении строительства жилого дома и о готовности «Квартиры» к передаче, обязан приступить к ее принятию.

2.4. При уклонении «Участника долевого строительства» от принятия «Квартиры» в предусмотренные настоящим договором сроки или при отказе «Участника долевого строительства» от принятия «Квартиры» (за исключением случая составления акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям) «Застройщик» вправе составить односторонний Акт приема-передачи объекта долевого строительства согласно п. 7.10 договора.

2.5. Со дня составления предусмотренного настоящим договором передаточного акта или одностороннего акта риск случайной гибели (повреждения) «Квартиры», а также ответственность за вред, причиненный третьим лицам, признается перешедшим к «Участнику долевого строительства».

2.6. Передаточный акт (или односторонний акт) является:

- документом основанием для регистрации права собственности «Участника долевого строительства»;
- документом, подтверждающим передачу «Квартиры» «Застройщиком» «Участнику долевого строительства»;
- документом, подтверждающим начало течения гарантийного срока.

### 3. Цена договора и порядок расчетов.

3.1. Цена Договора составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей, НДС не облагается.

3.2. Оплата Цены Договора в полном объеме производится «Участником долевого строительства» в следующем порядке:

_____ рублей	до _____ года.
--------------	----------------

3.3. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) жилого дома и денежных средств на оплату стоимости услуг «Застройщика» (вознаграждение). Денежные средства «Участника долевого строительства», уплачиваемые в счет цены настоящего договора, используются «Застройщиком» в соответствии с действующим законодательством РФ. При этом денежные средства, полученные от «Участника долевого строительства» в качестве оплаты услуг Застройщика (вознаграждение), НДС не облагаются и используются «Застройщиком» по собственному усмотрению. По соглашению Сторон настоящего договора при распределении сумм оплаты по настоящему договору, услуги Застройщика (вознаграждение) считаются оплаченными в первую очередь. Также Стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте «Застройщика» обезличены, целевое использование денежных средств «Участника долевого строительства» означает, что «Застройщик» вправе по своему усмотрению пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми «Участником долевого строительства» по настоящему договору, но при условии, что сумма денежных средств, равная цене настоящего договора за вычетом стоимости услуг Застройщика (вознаграждение) будет израсходована «Застройщиком» на строительство (создание) жилого дома, а также иные цели, в отношении которых Федеральным законом № 214-ФЗ допускается расходование денежных средств «Участника долевого строительства», в любой момент времени с момента внесения денежных средств и до момента передачи «Помещения».

3.4. Цена договора включает в себя сумму стоимости услуг «Застройщика»

(вознаграждение) в размере 10% (десяти процентов) от цены настоящего договора, согласованной в п. 3.1.

Все расчеты по настоящему договору производятся в национальной валюте Российской Федерации.

3.5. Оплата Цены Договора в полном объеме производится «Участником долевого строительства» после государственной регистрации настоящего договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика», указанный в разделе 11. настоящего договора.

3.6. В случае нарушения «Участником долевого строительства» сроков перечисления денежных средств по настоящему договору в соответствии с п.3.1 настоящего договора, он уплачивает «Застройщику» пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки. Сумма пени не входит в цену настоящего договора.

3.7. Цена настоящего договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

#### **4.Обеспечение исполнения обязательств по договору.**

4.1. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» по настоящему договору право субаренды земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101030:17689 и строящийся на указанном земельном участке жилой дом, в составе которого будет находиться «Квартира», с момента государственной регистрации настоящего договора считается находящимся в залоге у «Участника долевого строительства».

4.2. Подписанием настоящего договора «Участник долевого строительства» подтверждает, что уведомлен и ознакомлен «Застройщиком» об обеспечении исполнения обязательств «Застройщика» по передаче «Квартиры» «Участнику долевого строительства», страхованием гражданской ответственности «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче «Квартиры» по договору путем заключения «Застройщиком» договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры, указанной в п. 1.3. настоящего договора со страховой организацией - Некоммерческая корпоративная организация «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (Адрес: 111024, РФ, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2; Лицензия ВС № 4314 от 02.03.2017 на осуществление страхования; Правила взаимного страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 26.07.2016)

#### **5. Гарантийный срок.**

5.1. Гарантийный срок на «Квартиру» - пять лет со дня передачи объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» по передаточному акту или иному документу о передаче Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

Гарантийные обязательства «Застройщика» на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства – три года со дня

подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.2. Качество объекта долевого строительства, который будет передан «Застройщиком» «Участнику долевого строительства» по настоящему договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на жилой дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

5.3. В случае, если объект долевого строительства построен «Застройщиком» с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, «Участник долевого строительства», если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от «Застройщика»:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.4. Стороны исходят из того, что свидетельством качества объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, утвержденное в установленном порядке.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной «Участнику долевого строительства» инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **6. Права и обязанности сторон.**

### **6.1. Права и обязанности «Застройщика»:**

6.1.1. Обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом.

6.1.2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать «Квартиру» «Участнику долевого строительства» в срок предусмотренный п. 2.1. настоящего договора.

6.1.3 Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента передачи объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» по акту приема-передачи или с момента составления одностороннего акта передачи объекта долевого строительства, при этом гарантийные обязательства Застройщик несет согласно условиям Договора.

6.1.4. В случае если к установленному в соответствии с условиями настоящего договора сроку передачи Квартиры, со стороны «Участника долевого строительства» не будут исполнены обязательства по оплате, согласно разделу 3. настоящего договора, Застройщик вправе не передавать «Участнику долевого строительства» «Квартиру» по акту приема-передачи, до момента его полной оплаты, в соответствии с условиями настоящего договора.

6.1.5. Застройщик обязуется совместно с Участником долевого строительства осуществить государственную регистрацию настоящего Договора.

## **6.2. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:**

6.2.1. Обеспечить финансирование строительства жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в объеме, определенном настоящим Договором.

6.2.2. Перечислить на расчетный счет «Застройщика» денежные средства для финансирования строительства жилого дома в размере и порядке, указанном в п.п. 3.1., 3.2. настоящего договора.

6.2.3. Осуществить своими силами и за свой счет: государственную регистрацию настоящего договора; государственную регистрацию права собственности на «Квартиру».

6.2.4. Не проводить в «Квартире» и в самом жилом доме без письменного согласия «Застройщика» работы, которые затрагивают фасад, кровлю и вентиляционные каналы жилого дома и его элементы, в том числе установку снаружи любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада, кровли и вентиляционных каналов жилого дома.

6.2.5. Самоотделка «Квартиры» (установка дополнительного оборудования или замена существующего, специальные и отделочные работы и т.д.) производится «Участником долевого строительства» с обязательным соблюдением требований «Положения для участников долевого строительства, осуществляющих отделку жилого помещения собственными силами (самоотделка)» (Приложение №2 к настоящему договору) и норм СНиП.

6.2.6. С момента принятия «Квартиры» после ввода жилого дома в эксплуатацию, либо с момента односторонней передачи «Застройщиком» «Участнику долевого строительства», в соответствии с условиями настоящего договора, и действующего законодательства, «Участник долевого строительства» обязуется нести расходы по ее эксплуатации на основании действующих расценок; подписать с управляющей компанией договор о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории, производить ежемесячные платежи за текущее содержание мест общего пользования и коммунальные услуги, на расчетный счет или в кассу управляющей компании по предъявляемым счетам, начиная с момента принятия «Квартиры» от «Застройщика».

6.2.7. Обязуется присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия и подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на «Квартиру».

6.2.8. Обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения уведомления о готовности объекта долевого строительства к передаче принять объект долевого строительства и подписать акт приема-передачи.

6.2.9. При обнаружении замечаний к качеству «Квартиры» при первоначальном осмотре с участием представителя «Застройщика» составить соответствующий акт осмотра и передать его «Застройщику» в течение трех рабочих дней со дня обнаружения

замечаний. «Застройщик» обязуется устранить выявленные замечания в течение тридцати рабочих дней с момента получения акта осмотра.

6.2.10. «Участник долевого строительства» обязан представить «Застройщику» действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости).

6.2.11. Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче «Квартиры».

6.2.12. Уступка «Участником долевого строительства» своих прав требования по настоящему договору третьим лицам с одновременным переводом долга может быть произведена только с письменного согласия «Застройщика».

В течение 5 рабочих дней с момента регистрации договора об уступке прав требования «Участника долевого строительства» по настоящему Договору третьему лицу (цессионарию) письменно уведомить Застройщика об уступке своих прав требования с обязательным предоставлением оригинала либо копии зарегистрированного договора уступки прав требования.

В случае если «Участник долевого строительства» не уведомит Застройщика об уступке прав требования / не предоставит оригинал либо копию зарегистрированного договора уступки права требования, а также не уведомления цессионарием Застройщика о состоявшейся уступке, объект долевого строительства будет передан «Застройщиком» «Участнику долевого строительства».

В договоре уступки прав требования должны содержаться условия об обязанности цессионария при последующей уступке своих прав требования в обязательном порядке в течение 5 рабочих дней с момента регистрации договора уступки прав требования письменно уведомить об этом «Застройщика» с предоставлением ему оригинала либо копии зарегистрированного договора уступки.

В соответствии с п. 2 ст. 382 Гражданского кодекса РФ стороны настоящего договора согласовывают запрет уступки прав требований на получение (взыскание) неустойки (пени) и (или) штрафа, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Законом РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей», отдельно от уступки объекта долевого строительства. Уступка прав требований на получение (взыскание) неустойки (пени) и (или) штрафа допускается «Участником долевого строительства» в составе уступки прав требований объекта долевого строительства при условии полной оплаты цены настоящего договора «Застройщику».

6.2.13. В случае изменения места регистрации и/или паспортных данных уведомить «Застройщика» о новом месте регистрации (проживания) и/или новых паспортных данных в течение 10 дней с момента такой смены.

## **7. Ответственность сторон.**

7.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Под убытками понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб), а также неполученные

доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).

7.3. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.4. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- В случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца - если в соответствии с условиями настоящего договора уплата цены производится «Участником долевого строительства» путем единовременного внесения платежа.

- В случае систематического нарушения «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца - если в соответствии с условиями настоящего договора уплата цены договора производится «Участником долевого строительства» путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

7.5.1. В случае, указанном в п.7.5. настоящего договора, «Участнику долевого строительства» возвращаются фактически внесенные им денежные средства от общего вклада, указанного в п. 3.1. настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

7.6. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.7. «Участник долевого строительства» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, если:

- «Застройщик» не исполнил обязательства по передаче «Квартиры» «Участнику долевого строительства» в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца, за исключением случаев невыполнения «Участником долевого строительства» обязательств по оплате цены настоящего договора;

- существенно нарушены требования к качеству «Квартиры».

7.7.1. По требованию «Участника долевого строительства» договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- Застройщик прекратил или приостановил строительство объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок «Квартира» не будет передано «Участнику долевого строительства»;

- существенного изменения проектной документации жилого дома, в том числе превышения допустимого изменения общей площади объекта долевого строительства, которое стороны настоящего договора установили в размере не более пяти процентов от указанной в п. 1.3 настоящего договора площади.

7.8. В случаях, перечисленных в пункте 7.7. настоящего договора, «Застройщик» обязан вернуть «Участнику долевого строительства» в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента расторжения договора денежные средства, уплаченные им в счет цены

договора, а в случаях, предусмотренных п. 7.7.1 настоящего договора – в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора.

7.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной «Участнику долевого строительства» инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.10. При уклонении «Участника долевого строительства» от принятия «Квартиры» в 15-дневный срок или при отказе «Участника долевого строительства» от принятия «Квартиры» «Застройщик» по истечении 10 (десяти) календарных дней от установленного срока принятия «Квартиры» вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. С момента составления одностороннего акта риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику долевого строительства». Кроме того, все расходы по содержанию, сохранности и иные платежи ложатся на «Участника долевого строительства» со дня, предусмотренного настоящим пунктом для составления одностороннего акта или иного документа о передаче «Квартиры».

7.11. При заключении настоящего договора стороны исходят из того, что свидетельством качества строительства жилого дома является прошедшая экспертизу и получившая положительное экспертное заключение проектная документация; заключение государственного строительного надзора о соответствии объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных актов и проектной документации; передаточный акт подписанный сторонами или иной документ о передаче «Квартиры» и иные документы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

## **8. Обстоятельства непреодолимой силы.**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в

письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

## **9. Заключительные положения.**

9.1. Любой спор, возникающий по настоящему договору и/или в связи с ним, в случае не разрешения разногласий сторон в досудебном порядке, в том числе любой спор в отношении существования, действительности, исполнения или прекращения настоящего договора, при не достижении Сторонами согласия по нему, подлежит рассмотрению в судебном порядке.

9.2. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору, получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2004 г. №98-ФЗ «О коммерческой тайне», Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

9.3. Подписанием настоящего договора «Участник долевого строительства» в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ дает согласие «Застройщику» на сбор и обработку своих персональных данных, указанных в п.9.3.1. настоящего договора.

Вышеуказанное согласие дается «Участником долевого строительства» в целях совершения сделки, предусмотренной условиями настоящего договора, а также в целях принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия.

9.3.1. Перечень персональных данных, передаваемых «Застройщику» на обработку:

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

«Участник долевого строительства» дает согласие на обработку «Застройщиком» своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством.

9.3.2. Срок, в течении которого действует согласие «Участника долевого строительства» на обработку персональных данных по настоящему договору составляет семь лет с момента подписания настоящего договора.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору вступают в силу с момента их государственной регистрации.

9.5. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

9.6. С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста настоящего Договора.

9.7. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

#### **10. Срок действия договора.**

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору.

10.2. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

#### **11. Реквизиты и подписи сторон.**

**«Застройщик»:**

**ООО «СПИК»**

650000, Кемеровская область, г. Кемерово,

ул. Мичурина, дом 13, оф. 205

ИНН/КПП 4205331561/420501001

р/с 40702810612030001125 Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Красноярске

к/с 30101810200000000777; БИК 040407777

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **А.С. Лапин**

**«Участник долевого строительства»**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

## **СТАНДАРТ КАЧЕСТВА ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ НА ОБЪЕКТАХ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

### 1. Область применения.

1.1. Настоящий стандарт качества отделочных работ на объектах долевого строительства ООО «СПИК» (далее – Стандарт) (далее – Застройщик) разработан на основании ч.4. статьи 16.1 Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании», утвержден Приказом ООО «СПИК» от 01 марта 2017г., введен в действие с 01 марта 2017г. без ограничения срока действия.

1.2. Настоящий Стандарт определяет допустимые отклонения уровня качества результата выполненных строительно-отделочных работ на объектах долевого строительства, заказчиком строительства которых является «Застройщик».

1.3. Настоящий Стандарт не оказывает влияния на обязательные требования к качеству и безопасности объектов долевого строительства «Застройщика».

1.4. Настоящий Стандарт распространяет свое действие на любые объекты долевого строительства Застройщика, включая жилые, нежилые помещения, места общего пользования, подлежащие передаче участникам долевого строительства во исполнение соответствующих правоустанавливающих договоров, заключенных с Застройщиком.

### 2. Требования к качеству.

2.1. Допустимые отклонения по качеству результата выполненных на объектах долевого строительства отделочно-строительных работ должны соответствовать следующему:

2.1.1. «Полы» — допустимые отклонения:

- Стяжка не должна иметь выбоин, вздутий и трещин. Допускается наличие волосяных трещин.

- При отсутствии сцепления стяжки или керамической плитки с подлежащим основанием (определяется путем простукивания) такие участки должны быть переложены.

- Стяжка выполняется цементно-песчаным раствором или другим предусмотренным проектом вариантом.

2.1.2. «Штукатурные работы» — допустимые отклонения:

- Откосы (дверные, оконные): расхождение по ширине от проектных показателей при улучшенной штукатурке цементно-песчаным раствором не более 3мм.

- Штукатурка стен простая цементно-песчаным раствором: отклонение от вертикали на 1 м длины (и не более 20мм на всю высоту) не более 6мм.

- Штукатурка стен простая цементно-песчаным раствором: неровностей плавного очертания на 4 кв.м при глубине до 5мм не более 4мм.

- Откосы (дверные, оконные): расхождение по ширине от проектных показателей при простой штукатурке цементно-песчаным раствором не более 8мм.

- Откосы (дверные, оконные): расхождение по ширине от проектных показателей при сплошном выравнивании поверхности бетонных стен гипсовыми смесями не более 8мм.

- Поверхность бетонных стен под самоотделку: отклонение от вертикали на 1 м длины (и не более 60 мм на всю высоту) не более 40мм.

- Поверхность бетонных потолков под самоотделку: отклонение от горизонтали на 1м длины не более 40мм.

- Поверхность бетонных стен под самоотделку: неровностей плавного очертания на 4кв.м при глубине до 10мм не более 5мм.

**«Участник долевого строительства»:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**От имени «Застройщика»:**

\_\_\_\_\_ /А.С. Лапин/

**Приложение № 1** к договору № Д4-\_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ г.

**Жилой дом № 4**  
по адресу: г. Кемерово, Заводский район, микрорайон № 15  
Блок-секция \_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_,  
квартира № \_\_\_\_\_

**ВСТАВЛЯЕТСЯ СХЕМА ПЛАНИРОВКИ  
КВАРТИРЫ ИЗ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА**

**«Участник долевого строительства»:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**От имени «Застройщика»:**

\_\_\_\_\_ /А.С. Лапин/

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

### **об осуществлении «Участником долевого строительства» отделки объекта долевого строительства собственными силами.**

1. «Участник долевого строительства» выполняет все производимые работы по чертежам, согласованным с «Застройщиком».
- 1.1. В случае выполнения «Участником долевого строительства» строительно-монтажных работ на Объекте долевого строительства, которые повлекут перепланировку, переоборудование Объекта, «Участник долевого строительства» перед началом работ должен согласовать проект перепланировки, переоборудования с «Застройщиком» и с проектной организацией ООО «А-Проект Кемерово-ПСК», находящейся по адресу: г. Кемерово, ул. Красная, 5.
2. Один согласованный экземпляр проекта перепланировки «Участник долевого строительства» передает под роспись «Застройщику».
3. Привлекаемые «Участником долевого строительства» организации или отдельные физические лица для выполнения электромонтажных, сантехнических и других специальных работ обязаны быть членами соответствующей саморегулируемой организации согласно требованиям градостроительного законодательства, иметь все необходимые согласно требованиям закона допуски, сертификаты, аккредитацию.
4. Запрещается самовольно производить перепланировку, переоборудование Объекта долевого строительства, пробивку проемов, отверстий, штраб в наружных стенах, изменять обвязку сантехнических приборов, конфигурацию стояка канализации, увеличивать потребляемую мощность электрических приборов и других отступлений от проекта без согласования с «Застройщиком».
5. «Участник долевого строительства» согласовывает с «Застройщиком» проект на установку кондиционеров.
6. До начала выполнения специальных и отделочных работ «Участник долевого строительства» заключает договор на электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализование, вывоз мусора и обслуживание лифта, с эксплуатирующей организацией.
7. «Участник долевого строительства» обязан соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования. При выполнении там каких-либо работ в случае порчи отделки восстанавливает повреждения в полном объеме своими силами и средствами.
8. «Участник долевого строительства» несет ответственность за соблюдение правил техники безопасности, пожарной безопасности, охраны труда, строительных норм и правил, в соответствии с действующим законодательством РФ, при привлечении организаций или отдельных физических лиц, осуществляющих специальные работы по отделке Объекта долевого строительства.
9. Запрещено: курить на лестничной клетке; хранить мусор на лестничной клетке; сливать воду после использования для промывки кистей, валиков, ведер и т.д. в существующую канализацию в жилом помещении; работать в жилом помещении без вентиляции или с закрытыми вент-каналами; захламлять, хранить материалы у подъезда; самовольно подключать и отключать тепло, воду, электроснабжение в жилом помещении; перевозить грузы в лифте, предназначенном для перевозки пассажиров; выполнять работу по устройству сетей силами организаций, не имеющих соответствующего членства в саморегулируемых организациях, соответствующие допуски, сертификаты,

аккредитацию; хранить в помещении и на лестничной клетке взрывоопасные и горючие материалы.

10. Запрещается разбирать вентиляционные каналы, пробивать новые отверстия или закрывать (заделывать) имеющиеся отверстия в вентиляционных блоках, что может привести к нарушению вентиляции всех ниже(выше)расположенных помещений.

11. Запрещается работать с электроинструментом в выходные и праздничные дни, а в будние дни после 19-00.

12. «Участник долевого строительства» обязан выполнить работы по гидроизоляции в санузле. Данные работы подтверждаются актом на скрытые работы.

13. «Участник долевого строительства» обязан выполнить работы по огнезащите и шумоизоляции воздуховодов вентиляции. Данные работы подтверждаются актом на скрытые работы.

14. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения «Участником долевого строительства» пунктов настоящего положения «Застройщик» имеет право приостановить или полностью прекратить выполнение работ «Участником долевого строительства» по отделке жилого помещения до момента надлежащего исполнения пунктов настоящего положения.

**«Участник долевого строительства»:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**От имени «Застройщика»:**

\_\_\_\_\_ /А.С. Лапин/